Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

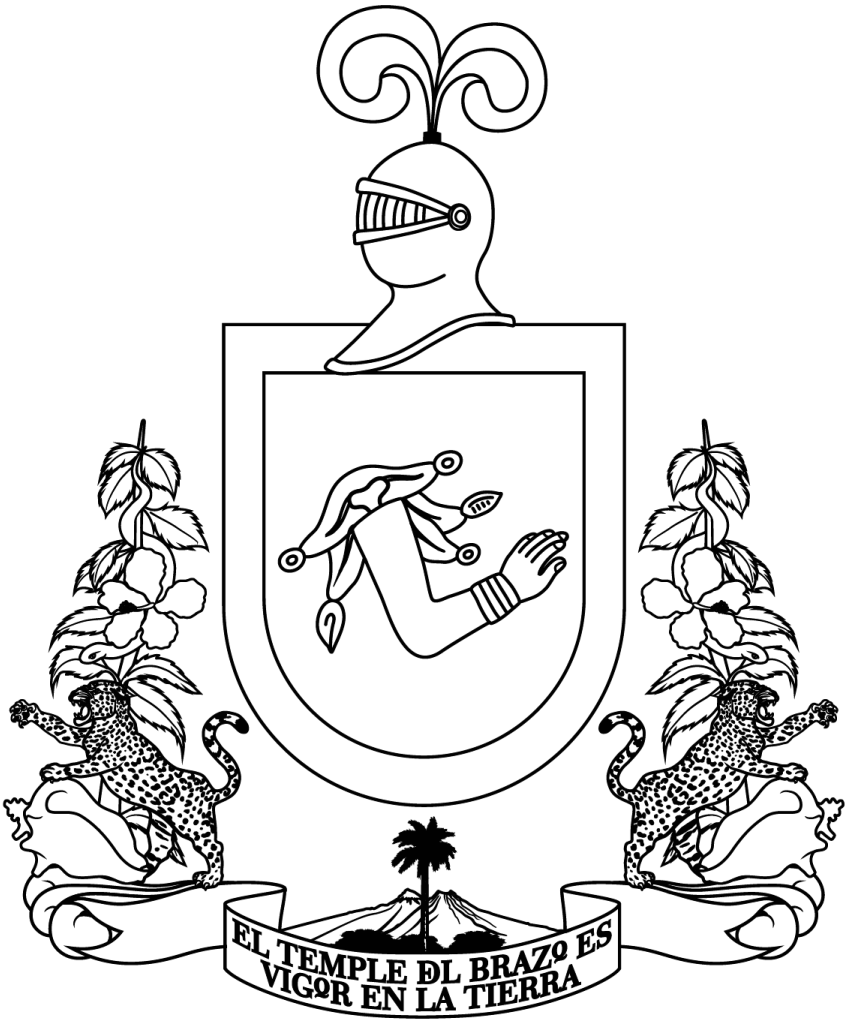
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO Y
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ

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. 3

EDICIÓN ORDINARIA

SÁBADO, 19 DE OCTUBRE DE 2024

TOMO CIX

COLIMA, COLIMA

NÚM. 94
20 págs.

www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

SUMARIO

DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN “RESIDENCIAL PALO VERDE”, 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 "RESIDENCIAL PALO VERDE", 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

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.291/2024, de fecha 25 de septiembre de 2024, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 26 del citado 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 **Modificación al Programa Parcial de Urbanización "Residencial Palo Verde",** ubicado al norte de la ciudad de Colima, en el municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, promovido por las sociedades DESARROLLADORA CYM DE COLIMA S. A. DE C. V., a través de sus apoderadas las CC. Ana Cristina Brun González y Sofía Matilde Brun González y/o SUPER KIOSKO, S. A. DE C. V., a través de su apoderado legal el C. Héctor Manuel Brambila Cortés.

SEGUNDO.- Que el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "Residencial Palo Verde", ubicado al noreste de la ciudad de Colima, Colima, Colima, fue aprobado por el H. Cabildo del citado municipio, el 26 de junio de 2019 y mediante Acuerdo del Titular del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial *"El Estado de Colima"*, en su edición número 74, de fecha 12 de octubre de 2019.

TERCERO.- Que con fecha 15 de agosto de 2024, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Colima, aprobó la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización "Residencial Palo Verde",** 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 "Residencial Palo Verde",** 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 "Residencial Palo Verde",** 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:

A C U E R D O

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 "Residencial Palo Verde",** ubicado al norte de la ciudad de Colima, en el municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, aprobado por el Cabildo el día 15 de agosto de 2024.

T R A N S I T O R I O

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 02 de octubre de 2024.

A t e n t a m e n t e
"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.

INTRODUCCIÓN

El presente estudio tiene como objetivo la modificación del Programa Parcial de Urbanización publicado en la gaceta del Periódico Oficial "El Estado de Colima" el sábado 12 de octubre de 2019 como *"PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL PALO VERDE",* previa autorización del H. Cabildo del Ayuntamiento de Colima, mediante Sesión de Cabildo celebrada el día 26 de junio de 2019, donde fue autorizado como *"PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL PALO VERDE";* y del cual, no se ha ejecutado obra de urbanización alguna.

El fraccionamiento RESIDENCIAL PALO VERDE se proyectó guardando congruencia con las estrategias de desarrollo urbano del instrumento inmediato superior, en este caso el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Colima (16 de diciembre de 2000), así como la modificación realizada al horizonte de planeación prevista para el área de interés (11 de octubre de 2014); por lo tanto, la lotificación comprendió un total de 63 lotes incluyendo las áreas de cesión e infraestructura, en un área superior a cinco hectáreas; debido a lo anterior, los lotes habitacionales de densidad media resultantes tienen superficies por arriba del mínimo señalado por reglamento, dicha condición provoca que los lotes se salgan de mercado.

El área de aplicación del fraccionamiento se integró por el predio rústico **02-02-80-000-007-001** con superficie original de 5-28-57.23 Has. y superficie actual protocolizada de **5-01-65.149 Has**., propiedad actualmente de la sociedad mercantil denominada "Desarrolladora CYM de Colima", S.A. de C.V.; y por otra parte, el lote urbano del fraccionamiento "Puerta Paraíso" identificado con la clave catastral **02-01-13-005-026-000** y con superficie total escriturada de **913.24 m²**, vecinos entre sí y adquirido por la sociedad mercantil denominada actualmente como "Super Kiosko", S. A. de C.V., **para destinarlo como vialidad de acceso y salida del fraccionamiento RESIDENCIAL PALO VERDE, por la lateral de la VAC-1 denominada Paseo Miguel de la Madrid Hurtado**.

Por lo anterior, las sociedades mercantiles denominadas "**DESARROLLADORA CYM DE COLIMA", S.A. DE C.V.** y "**SUPER KIOSKO", S.A. DE C.V.**, propietarias de los predios en donde se autorizó el Programa Parcial de Urbanización referido, pretenden dentro de la misma área de aplicación realizar cambios a las dimensiones de los lotes y la estructura general del fraccionamiento, atendiendo el marco regulatorio aplicable, las características físicas naturales del área que debido a la presencia de múltiples especies arboladas de valor ambiental que dan un toque distintivo al desarrollo; así como, el medio físico transformado del contexto inmediato.

FASE DE ANTECEDENTES

ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD

PRIMERO: Mediante Escritura Pública número **61,554** expedida en la ciudad de Colima, el 8 de enero de 2019, por el **Lic. Mario de la Madrid de la Torre**, notario titular de la Notaría Pública número 9, de la ciudad de Colima, se hace constar la **Protocolización de plano** a solicitud de las señoras **ANA CRISTINA BRUN GONZÁLEZ** y **SOFÍA MATILDE BRUN**

GONZÁLEZ, en su carácter de apoderadas de la sociedad **"DESARROLLADORA CYM DE COLIMA", S.A. DE C.V.** relativa a la rectificación de superficie del siguiente inmueble:

RESTO DE LA PARCELA NÚMERO 7 Z-1 P1/1 del Ejido el Diezmo, identificada con la clave catastral **02-02-80-000-007-001**, en el municipio de Colima, protocolizan la superficie de **50,165.149 m²**, y las siguientes medidas y linderos:

AL NORESTE: En 339.80 metros con la Facultad de Derecho de la Universidad de Colima;

AL SUROESTE: En línea irregular compuesta de varios tramos, que en su primer tramo mide 6.91 metros, da vuelta la línea hacia el suroeste en 2.47 metros, gira de nueva cuenta hacia el sureste en 11.85 metros, da vuelta la línea hacia el sureste en 2.13 metros, y gira de nuevo hacia el sureste en línea recta que mide en total 195.08 metros, con la parcela 8, actualmente Universidad Vizcaya de las Américas y varios copropietarios;

AL NOROESTE: En varios tramos que en total miden 182.94 metros, actualmente con el fraccionamiento Residencial Valle Dorado; y

AL SURESTE: En 95.58 metros, con la Carretera Colima-Guadalajara, gira la línea hacia el noroeste en 90.11 metros, y vuelve a girar hacia el suroeste en 92.52 metros, colindando en estos dos últimos tramos con propiedad que es de Promotora Hotelera de Colima.

Dicha escritura pública se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad el 15 de febrero de 2019, bajo el folio real No. **331276-1.**

SEGUNDO: Mediante Escritura Pública número **35,180,** Tomo **1,256**, expedida el 30 de marzo de 2007 en la ciudad de Colima, por el **Lic. Mario de la Madrid de la Torre**, notario titular de la Notaría Pública número 9, de la ciudad de Colima, se hace constar el **CONTRATO DE COMPRA-VENTA** que celebran: por una parte el señor Arquitecto Enrique Javier Antonio Cárdenas Longoria, en su carácter de Administrador Único de la sociedad denominada CONCENTER, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como parte vendedora; y por otra parte, la sociedad mercantil denominada **"SUPER KIOSCO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como parte compradora, representada en este acto por su Apoderado el señor Contador Público SATURNINO JOSÉ CEBREROS VENEGAS, relativo al siguiente inmueble:

LOTE DE TERRENO URBANO con frente al Tercer Anillo Periférico, identificado con la clave catastral **02-01-13-005-026-000**, en el municipio de Colima, con superficie de **913.24 m²**, y las siguientes medidas y linderos:

AL NOROESTE: En 20.04 metros con propiedad privada;

AL SURESTE: En 20.00 metros con el Tercer Anillo Periférico, que es el frente de su ubicación;

AL NORESTE: En 45.26 metros con el lote 27 de la misma manzana; y

AL SUROESTE: En 46.35 metros, con el lote 25 de la citada manzana.

Dicha escritura pública se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad el 14 de junio de 2007, bajo el folio real No. **220618-1.**

CONSTITUCIÓN DE LAS SOCIEDADES

PRIMERO: Mediante documento **59,940**, Tomo **2,517** de fecha 14 de marzo de 2018, otorgado en la ciudad de Colima, Colima, por el Licenciado Mario de la Madrid de la Torre, notario titular en ejercicio de la Notaría Pública número 9 de la ciudad de Colima, hace constar la **PROTOCOLIZACIÓN** del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios de la Sociedad Civil denominada "DESARROLLADORA CYM DE COLIMA", SOCIEDAD CIVIL, celebrada en la ciudad de Colima el día 13 de marzo de 2018, mediante la cual se acordó entre otros puntos, TRANSFORMAR la referida sociedad de una Sociedad Civil, a una Sociedad Anónima de Capital Variable, quedando con la denominación de: **"DESARROLLADORA CYM DE COLIMA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** o sus siglas **S.A. DE C.V.** Dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de Personas Morales de la Dirección del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Colima, en el Folio Real **326625-1** de fecha 29 de junio de 2018.

SEGUNDO: Mediante documento **39,711**, Tomo **1,490** de fecha 12 de noviembre de 2008, otorgado en la ciudad de Colima, Colima, por el Licenciado Mario de la Madrid de la Torre, notario titular en ejercicio de la Notaría Pública número 9 de la ciudad de Colima, hace constar la **PROTOCOLIZACIÓN** del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada "SUPER KIOSCO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada en la ciudad de Colima el día 28 de julio de 2008, mediante la cual se acordó reformar el artículo Primero de la escritura constitutiva de la sociedad, respecto al cambio de denominación, a fin de que la misma quede como: **"SUPER KIOSKO", SOCIEDAD**

ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE o sus abreviaturas **S.A. DE C.V.** Dicho documento se encuentra inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Colima, en el Folio Mercantil Electrónico **50019*1** de fecha 14 de noviembre de 2008.

REPRESENTACIÓN LEGAL

PRIMERO: Mediante documento **59,940**, Tomo **2,517** de fecha 14 de marzo de 2018, otorgado en la ciudad de Colima, Colima, por el Licenciado Mario de la Madrid de la Torre, notario titular en ejercicio de la Notaría Pública número 9 de la ciudad de Colima, donde realiza la Protocolización del cambio de denominación a **"DESARROLLADORA CYM DE COLIMA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** o sus siglas **S.A. DE C.V.,** también se otorga a las señoras **ANA CRISTINA BRUN GONZÁLEZ** y **SOFÍA MATILDE BRUN GONZÁLEZ**, un **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO,** en el entendido de que el **PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO** habrán de ejercerlo en forma conjunta ambas apoderadas.

SEGUNDO: Mediante Documento **45,846, Tomo 1,781** otorgado en la ciudad de Colima el 31 de mayo de 2011, por el Lic. Mario de la Madrid de la Torre, se hace constar el **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** que otorgó el señor **Adrián Brun González** en su carácter de apoderado legal de la sociedad mercantil denominada **"SUPER KIOSKO", S.A. DE C.V.**, al señor C.P. **HÉCTOR MANUEL BRAMBILA CORTÉS,** dicha escritura se encuentra inscrita en el **Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Colima** en el Folio Mercantil Electrónico **50019*1** de fecha 8 de junio de 2011.

ESTUDIOS URBANOS PREVIOS.

PRIMERO: El H. Cabildo del Ayuntamiento de Colima, en sesión celebrada el 26 de junio de 2019, aprobó el **Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento "RESIDENCIAL PALO VERDE**", el cual fue publicado el sábado **12 de octubre del año 2019**, en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

MOTIVOS QUE GENERAN LA MODIFICACIÓN

Debido a que el **Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento "RESIDENCIAL PALO VERDE**", publicado el sábado 12 de octubre del año 2019, **se concibió predominantemente con lotes de tipo H3-U con superficies que en promedio poseen 430.00 m^2, la presente propuesta pretende generar lotes con superficies menores que permitan llegar a un sector más amplio de la población y poder comercializar los lotes resultantes del presente desarrollo.**

Por lo anterior, las sociedades mercantiles denominadas "**DESARROLLADORA CYM DE COLIMA", S.A. DE C.V.** y "**SUPER KIOSKO", S.A. DE C.V.**, propietarias de los predios en donde se autorizó el Programa Parcial referido, a través de sus apoderados, quienes se acreditan con los poderes correspondientes; así como, con copia de identificación oficial personal, someten a consideración del H. Ayuntamiento Constitucional de Colima, el presente estudio con la finalidad de obtener la autorización y generar la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento "RESIDENCIAL PALO VERDE",** en el cual se establecerá la nueva lotificación que deberá ser congruente con la Estrategia señalada en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Colima.

MARCO JURÍDICO Y DE PLANEACIÓN

BASES JURÍDICAS

El fundamento jurídico de la estrategia de la 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 los Reglamentos de Zonificación para el Estado y municipio de Colima.

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 y consecuentemente los programas parciales de urbanización.

La modificación al programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de "**Colima**", publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 11 de octubre de 2014, ubica al predio en un área de Reserva Urbana con una política de crecimiento de Corto Plazo **(RU-CP-79),** en una zona Habitacional de Densidad Media **H3-4**, y Corredor Comercial y de Servicios Regional **CR-10**, según lo hace constar el **Dictamen de Vocación de Suelo número DGDS-DDU-VS-008/2018 de fecha del 06 de junio de 2018.**

OBJETIVOS

Objetivos Generales

De conformidad a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima (1994), 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 el presente programa parcial, en estricto apego a la estrategia establecida en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Ciudad de Colima, Colima.

Objetivos Específicos

- Llevar a cabo la modificación al Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento RESIDENCIAL PALO VERDE, mismo que se encuentra debidamente autorizado y publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”.
- Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de un predio en una superficie de **50,165.15 m²** correspondientes al lote **02-02-80-000-007-001**, así como **913.24 m²** del lote urbano con clave **02-01-13-005-026-000**, ubicados al noreste de la ciudad de Colima.
- Destinar el lote de terreno urbano con clave **02-01-13-005-026-000** como vialidad.
- Generar **99** lotes urbanizados incluyendo las áreas de cesión e infraestructura.
- 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

El objetivo principal que lleva a los propietarios del fraccionamiento a promover la presente modificación, es el generar lotes con superficies menores a las establecidas en la versión original del Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento RESIDENCIAL PALO VERDE, publicada en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 12 de octubre de 2019, con el único objeto de ofertar lotes urbanizados con superficies más accesibles a un sector más amplio de la población.

Al solicitar la presente modificación, la parte promotora reconoce que el H. Ayuntamiento Constitucional de Colima, 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, según se hace constar en los siguientes documentos:

Agua Potable: Por lo que se refiere al servicio de agua potable, el organismo operador, en este caso **CIAPACOV** otorga la factibilidad de agua potable para lo cual se deberá realizar la construcción de un tanque elevado de 200 m^3 y entroncarse al equipo “Zonas Áridas”, mismo que se ubica dentro del predio a desarrollar, además de dejar accesible un lote de 400 m^2 que aloje las instalaciones del pozo referido y tanque de almacenamiento, según lo hace constar el oficio **no. 02-CI-DG-1051/2023** de fecha 14 de septiembre de 2023.

Drenaje: En cuanto al drenaje sanitario, el fraccionamiento deberá conectar al pozo de visita que se ubica sobre la lateral del arco Griselda Álvarez, justo al sur del predio, quedando abierta la opción dentro del proyecto ejecutivo de modificar los puntos de entronque según proyecto definitivo, según lo hace constar el oficio no. **02-CI-DG-1051/2023** de fecha 14 de septiembre de 2023.

Electrificación: En el área de aplicación del presente estudio existe factibilidad para cubrir las necesidades de energía eléctrica, por lo que no representa problema alguno para el suministro de este servicio según el oficio no. **DPC-047/2023** emitido por la **Comisión Federal de Electricidad** el 8 de mayo de 2023.

INAH: El predio cuenta con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, mediante oficio no. **401.F(4)118.2018/243** del 23 de mayo del 2018, para realizar la construcción del fraccionamiento, el promotor deberá

notificar al Instituto el inicio de las obras con la finalidad de realizar supervisiones y descartar por completo alguna afectación que pudiera generarse al patrimonio cultural.

Vialidad. El predio tiene acceso a través de una calle local con una sección de 20.00 metros la cual se conecta de manera directa con vialidad catalogada por el propio programa de Desarrollo Urbano vigente como VAC-1(Paseo Miguel de la Madrid Hurtado) y por la VP (Blvd. Camino Real) esta vía se integra de manera directa a calle local con una sección de 13.00 metros.

Impacto ambiental.

Con fecha del 8 de febrero de 2019 el Instituto para el Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Colima, mediante el oficio **IMADES.DGA.EIA-005/19** emitió el resolutivo en materia de impacto ambiental para el **Manifiesto de Impacto Ambiental modalidad I** del proyecto denominado **"RESIDENCIAL PALO VERDE"**.

Certificación de puntos georreferenciados.

Adicionalmente, en la actualidad se dispone de la certificación de puntos georreferenciados, por parte de la Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento de Colima. Los puntos fueron asignados mediante la **Certificación N°. 02-DGC-012/2018** de fecha **12 de junio de 2018.**

ESTRATEGIA DE DESARROLLO

Como se mencionó previamente, la presente modificación al Programa Parcial de Urbanización tiene como objetivo fundamental la reducción de la superficie de los lotes vendibles**;** por lo tanto, esta modificación plantea lo siguiente:

LOTIFICACIÓN:

Memoria descriptiva del proyecto

La presente modificación al Programa Parcial de Urbanización altera el número de lotes y la superficie de área vendible, los lotes de tipo H3-U se incrementan de 58 a 93, los lotes de tipo CR se incrementan en de 1 a 2 lotes, mientras que los lotes de cesión se mantienen en 2 lotes, el lote de infraestructura se mantiene en 1 y el lote de tipo H3-V se mantiene en 1, con las siguientes superficies:

COMPARATIVO DE ÁREAS				
	SITUACIÓN AUTORIZADA (PPU RESID. PALO VERDE 12.OCT.2019)		SITUACIÓN PROPUESTA	
USO	**No. LOTES**	**SUPERFICIE**	**No. LOTES**	**SUPERFICIE**
H3-U	58	25,618.10	**93**	**22,184.62**
H3-V	1	540.12	**1**	**1,645.49**
CR	1	3,319.43	**2**	**8,059.19**
EV	1	3,436.08	**2**	**5,974.98**
EI	1	2,294.54	**0**	**0**
IN	1	412.16	**1**	**441.81**
TOTAL =	**63**	**35,620.43**	**99**	**38,306.09**

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

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

CONCEPTO	SITUACIÓN PUBLICADA (PPU RESID. PALO VERDE 12.OCT.2019)		MODIFICACIÓN	
	SUPERFICIE M²	**PORCENTAJE**	**SUPERFICIE M²**	**PORCENTAJE**
ÁREA VENDIBLE	29,477.65	58.76%	31,889.30	63.57%
ÁREA CESIÓN	5,730.62	11.42%	5,974.98	11.91%
INFRAESTRUCTURA	412.16	0.82%	441.81	0.88%
ÁREA DE VIALIDAD	14,544.72	28.99%	11,859.06	23.64%
TOTAL	**50,165.15**	**100.00%**	**50,165.15**	**100.00%**

Nota: El proyecto adicionalmente incluye el lote urbano colindante con superficie de 913.24 m^2 y clave catastral 02-01-13-005-026-000 surgido del fraccionamiento “Puerta Paraíso” y destinado en el presente desarrollo como área de vialidad, para garantizar los movimientos de acceso y salida al fraccionamiento RESIDENCIAL PALO VERDE por la lateral de la vialidad denominada Paseo Miguel de la Madrid Hurtado.

De acuerdo con el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, los grupos permitidos en estas zonas, serán las que se enuncian en la siguiente tabla:

ZONA		CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
H3-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		COMPATIBLE	ALOJAM. TEMPORAL RESTRINGIDO
		COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
		CONDICIONADO	*COMERCIAL Y SERVICIOS BÁSICOS
		CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
		CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
H3-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
		COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
		COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
		COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
		CONDICIONADO	*COMERCIAL Y SERVICIOS BÁSICOS
		CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
CR	COMERCIOS Y SERVICIOS REGIONALES	PREDOMINANTE	CENTROS COMERCIALES
		PREDOMINANTE	VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA
		COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS
		COMPATIBLE	*CENTROS DE DIVERSIÓN
		COMPATIBLE	*ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
		COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
		COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
		COMPATIBLE	TALLERES DE SERVICIOS Y VENTAS ESPECIALIZADAS
		COMPATIBLE	ALMACENES, BODEGAS Y MAYOREOS
		COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
		COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL
		COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
EV	ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
		COMPATIBLE	NINGUNO
IN	EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA	PREDOMINANTE	INSTALACIONES PARA INFRAESTRUCTURA
		COMPATIBLE	NINGUNO

*VER TABLA DE GIROS PROHIBIDOS.

Como se señala en el reglamento, los grupos de usos permitidos, en que se agrupan las actividades o giros que se pueden ejecutar en cada zona, tienen tres categorías:

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; y

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 que es factible desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles y condicionados, que se describen para cada zona, son las que exhaustivamente se detallan en el cuadro 3 del reglamento de zonificación, y como queda enunciado en el artículo 29 del mismo ordenamiento, los usos que no se clasifiquen en alguna de las tres categorías descritas, se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

El presente proyecto prohíbe el establecimiento de los siguientes grupos de usos al interior del fraccionamiento:

GRUPO	**ACTIVIDADES O GIROS PROHIBIDOS**
ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO	CENTROS NOCTURNOS, MOTELES
COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	CARPINTERÍAS, TAPICERÍAS Y REPARACIÓN DE MUEBLES
CENTROS DE DIVERSIÓN	TODOS, EXCEPTO RESTAURANTES-BARES Y SALÓN DE BANQUETES
COMERCIOS Y SERVICIOS DE IMPACTO MAYOR	TODOS

NORMAS DEL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN.

Las zonas antes descritas se sujetarán a las siguientes normas de control de la edificación establecidas en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima.

ZONA	**SUP. MÍN.**	**FRENTE MÍNIMO**	**ALTURA MÁXIMA**	**ÍNDICE DE EDIF**	**COS**	**CUS**	**ESTACIONAMIENTO**	**RESTRICCIONES**				
								F	**P**	**L**	**JARD.**	**M. EDIF.**
H3-U	140.0	8.0	R	140	0.7	1.4	1	3	3	-	30	semcer
H3-V	480.0	16.0	R	120	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Varía
CR	400.0	20.0	R	-	0.7	2.1	S/T	5	3	-	20	Varía
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto
IN	Varía	-	R	-	0.7	2.1	S/T	5	5	5	20	Abierto

S/n= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla

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 M^2 CONSTRUIDOS.

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

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

Por lo que respecta a la cesión de destinos de equipamiento, a la zona **Habitacional de Densidad Media** en su modalidad **unifamiliar H3-U y plurifamiliar vertical H3-V** le corresponde ceder 20% del área vendible; así mismo, a los usos de tipo **Comercios y Servicios Regionales CR**, le corresponde ceder **15%** de la superficie vendible; lo anterior de acuerdo al Artículo **141** del Reglamento de Zonificación Municipal. Por lo anterior y en virtud de que las superficies vendibles se modifican en el nuevo proyecto de lotificación, se presenta el cálculo que corresponde al aprovechamiento que se pretende:

CÁLCULO DE CESIÓN DE LA VERSIÓN PROPUESTA				
USO	**N° LOTES**	**SUPERFICIE M^2**	**PORCENTAJE**	**SUP M^2/REG**
H3-U	93	22,184.62	20%	4,436.92

H3-V	1	1,645.49	20%	329.10
CR	2	8,059.19	15%	1,208.88
TOTAL	**96**	**31,889.30**		**5,974.90**

Balance de requerimiento de área de cesión.

CESIÓN VERSIÓN PUBLICADA (PPU RESID. PALO VERDE 12.OCT.2019)		**CESIÓN VERSIÓN PROPUESTA**	
CÁLCULO	**PROYECTO**	**CÁLCULO**	**PROYECTO**
5,729.55 m²	**5,730.62 m²**	**5,974.90 m²**	**5,974.98 m²**
DIFERENCIA 1.07 m² SUPERÁVIT		**DIFERENCIA 0.08 m² SUPERÁVIT**	

El proyecto de lotificación que en este acto se presenta, considera dos lotes que sumados tienen una superficie de **5,974.98 m².**

DESTINO	SUPERFICIE	# LOTES
EV	5,974.98	2

Equipamiento urbano existente y propuesto en las zonas aledañas.

El análisis del equipamiento urbano en las zonas aledañas arrojo los siguientes equipamientos:

Col. Campus Colima Norte. Existe la Facultad de Derecho de la Universidad de Colima y Teatro Universitario.

Col. Puerta Paraíso: existe una Secundaria, Preparatoria, Licenciatura y Posgrados en una institución privada; así como un Centro de Convenciones.

Col. Hospital Regional y Complejo Administrativo. Hospital, Guardería, Completo Administrativo y Edificio del Poder Judicial.

Col. El Porvenir. Existen Edificios Administrativos de CIAPACOV y SAT.

PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO URBANO:

Derivado del equipamiento existente, así como la ubicación del predio a desarrollar, colindante con propiedad de la Universidad de Colima (Facultad de Derecho), condominios del fraccionamiento Puerta Paraíso, lotes comerciales del fraccionamiento Puerta Paraíso y el Hotel Fiesta Inn Colima, considerando la cantidad de parotas existentes en el predio y debido a que la estructura territorial establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de la ciudad de Colima, que establece la conformación del **Centro Vecinal CV-15,** se proponen en el presente desarrollo dos lotes de espacios verdes.

Los dos lotes de cesión de Espacios Verdes se ubican en la parte central del desarrollo buscando que la futura población residente tenga contacto directo con estos, para lo anterior, el presente proyecto propone el siguiente equipamiento:

MANZANA	**LOTE**	**SUPERFICIE**	**EQUIPAMIENTO URBANO**
02-01-13-133	6	3,719.70 m²	**EV** (JARDÍN VECINAL)
02-01-13-132	1	2,255.28 m²	**EV** (JUEGOS INFANTILES)

Bajo ninguna circunstancia las áreas de cesión no podrán ser comercializadas por el H. Ayuntamiento de Colima de conformidad a lo señalado en el artículo **134** del Reglamento de Zonificación para el Municipio de Colima, que dice ***"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"***.

CRITERIOS DE INGENIERÍA VIAL

En cuanto a la **integración vial**, el proyecto contempla su ingreso a través del **lote urbano número 26, de la manzana 5** del fraccionamiento Puerta Paraíso el cual mediante el programa parcial que en el presente acto se modifica, fue declarado como vía pública en toda su superficie.

La **Vialidad Primaria** (Blvd. Camino Real). Establecida en el Programa de Desarrollo Urbano de Colima cuenta con dos cuerpos de circulación separados por un camellón central que varía su sección, cada cuerpo contiene dos carriles de circulación, estacionamiento en vía pública y aceras. A partir de la vialidad Paseo Miguel de la Madrid Hurtado, se amplía la sección de ésta con un carril lateral en cada cuerpo con dos carriles de circulación en 3.50 m cada uno y acera de 3.00 m.

Calle local CL-1, corresponde a la calle de acceso al fraccionamiento por la lateral de la vialidad Paseo Miguel de la Madrid Hurtado, se diseñó con un derecho de vía de 20.00 m y cuenta con dos cuerpos de circulación separados por un camellón central de 4.00 m, cada cuerpo se diseñó con un carril de circulación de 3.50 m, estacionamiento de 2.50 m y acera de 2.00 m.

Calle local CL-2, corresponde a la calle de ingreso al fraccionamiento por la lateral del Blvd. Camino Real; así como las calles internas, se diseñaron con un derecho de vía de 13.00 m, cuentan con dos carriles de circulación de 3.50 m cada uno, un carril de estacionamiento de 2.40 m próximo a la acera sur y aceras de 1.80 m en cada lado.

CRITERIOS DE INGENIERÍA URBANA

A este tipo de zonas les corresponden determinados criterios y obras mínimas de urbanización, mismas que se describen a su vez en el capítulo XVIII, del *Reglamento de Zonificación municipal.*

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 fraccionamiento “RESIDENCIAL PALO VERDE”, publicado el 12 de octubre de 2019, en la gaceta del Periódico Oficial “El Estado de Colima”.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es factible la propuesta de modificar la estrategia del Programa Parcial de Urbanización multicitado**,** en lo referente a:

- **Modificar la lotificación general del fraccionamiento para generar lotes con superficies menores a las originalmente proyectadas.**

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:

- El área de aplicación del programa parcial sigue siendo la misma, **50,165.15 m²** del predio rústico 02-02-80-000-007-001 y **913.24 m²** del lote urbano 02-01-13-005-026-000.
- El número de lotes vendibles se incrementa de 60 a **96** lotes.
- La superficie del área vendible se incrementa de 29,477.65 m² a **31,889.30 m²**.
- El requerimiento de área de cesión se incrementa de 5,729.55 a **5,974.90 m².**
- El área de cesión en el fraccionamiento se incrementa de 5,730.62 m² a **5,974.98 m²**, con un superávit de **0.08 m²** de acuerdo al cálculo resultante por reglamento.
- El número de lotes de cesión se mantiene en 2.
- La superficie de área de infraestructura de incrementa de 412.16 m² a **441.81 m²**.
- El área de vialidad del predio rústico 02-02-80-000-007-001, disminuye de 14,554.72 m² a **11,859.06 m²**.
- La superficie de **913.24 m²** del lote urbano con clave 02-01-13-005-026-000, se destinará como área de vialidad para lo cual el promotor del presente estudio se compromete a modificar el programa parcial correspondiente.

Las acciones urbanas establecidas en el programa parcial de urbanización autorizado, seguirán vigentes; por lo que, la parte promotora en este caso **"DESARROLLADORA CYM DE COLIMA", S.A. DE C.V. y/o "SUPER KIOSKO", S.A. DE C.V.,** 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 Colima conforme a lo que establece las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

- Realizar el 100% de las vialidades proyectadas dentro del área de aplicación del proyecto, incluyendo los elementos complementarios como alumbrado público, nomenclatura y señalización.
- Los promotores el desarrollo son responsables de las acciones de forestación al interior del mismo, en las vialidades (el área jardinada de las aceras) y demás áreas internas y exteriores del desarrollo que garanticen su adecuada integración al entorno.
- Habilitar las áreas de cesión proyectadas como jardín vecinal y área verde con juegos infantiles.
- Realizar la introducción de servicios, instalaciones y equipos especiales de acuerdo a los proyectos avalados por los organismos operadores y autorizados por el H. Ayuntamiento en el proyecto ejecutivo de urbanización que al respecto se realice.

De igual manera y para dar cumplimiento al **Art. 147** fracción **I** del Reglamento de Zonificación, las **áreas de cesión** para destinos se habilitarán para su inmediata utilización, las correspondientes a espacios abiertos en su modalidad de jardín vecinal y áreas verdes con juegos infantiles serán a **costo total del urbanizador** y a satisfacción de las autoridades municipales.

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 equitativa y 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 controlará al urbanizador en la repercusión del costo de los servicios.

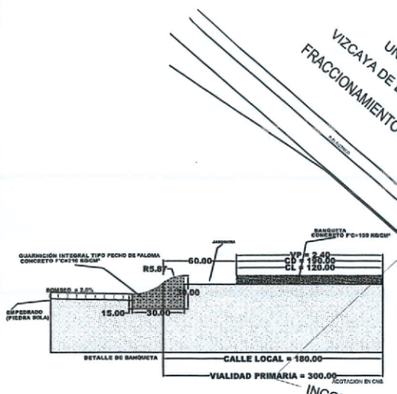
SIN TEXTO

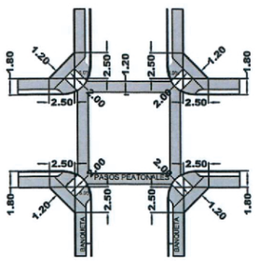
COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS

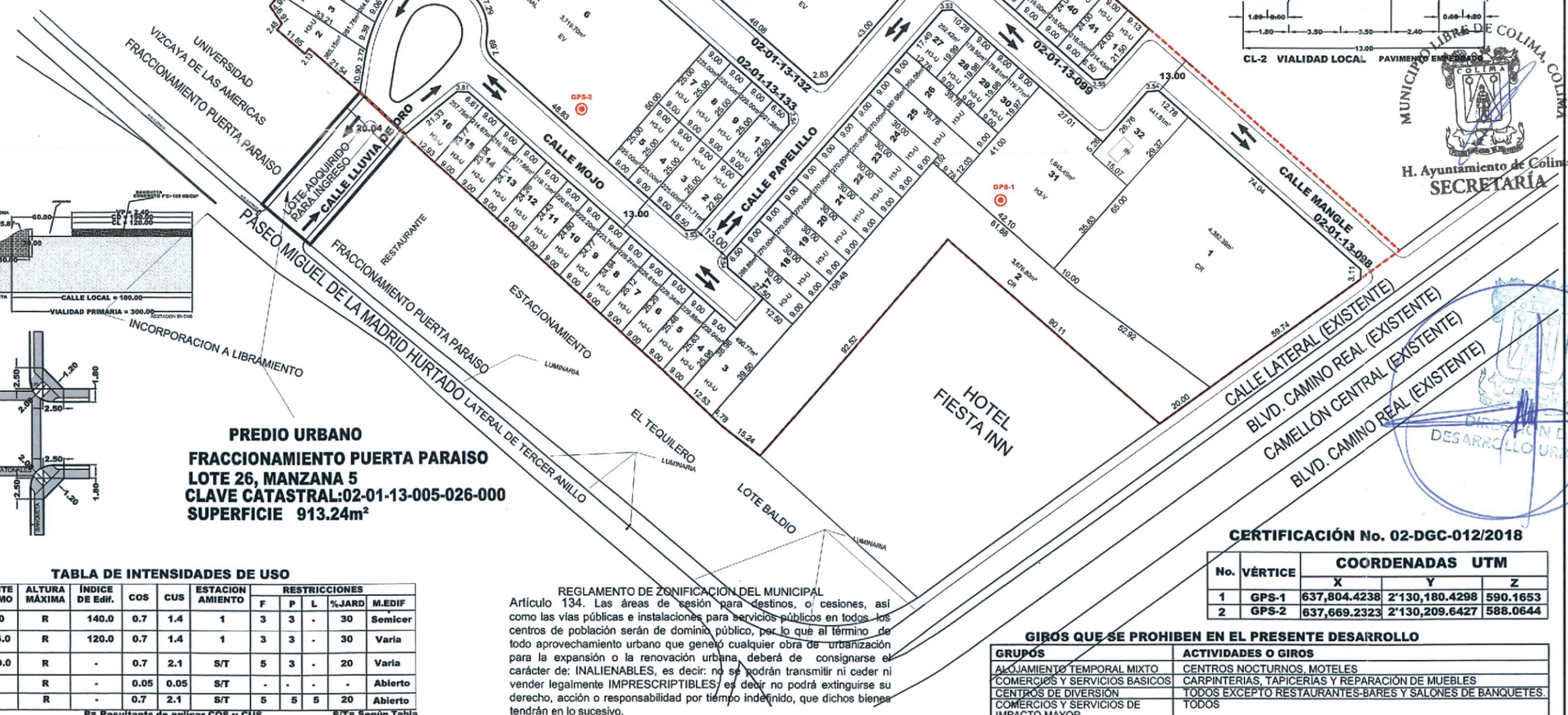
ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS
H3-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	ALOJAM. TEMPORAL RESTRINGIDO.
	CONDICIONADO	*COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
H3-V	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJ. TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	*COMERCIAL Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
CR	PREDOMINANTE	CENTROS COMERCIALES
	PREDOMINANTE	VENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERV. ESPECIALIZADOS
	COMPATIBLE	*CENTROS DE DIVERSIÓN
	COMPATIBLE	*ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	TALLERES DE SERV. Y VENTAS ESP.
	COMPATIBLE	ALMACENES, BODEGAS Y MAYOREOS
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
EV	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO

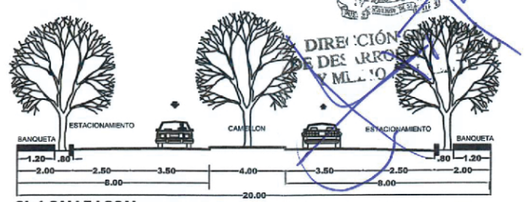
* VER TABLA DE GIROS PROHIBIDOS

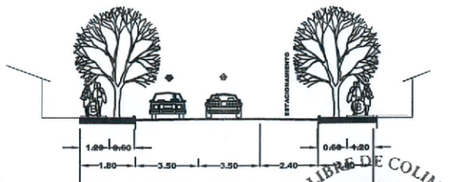
LOS GRUPOS DE USOS Y DESTINOS QUE NO SE CLASIFIQUEN CON ALGUNA DE LAS TRES CATEGORIAS SEÑALADAS, SE CONSIDERAN PROHIBIDOS.











PREDIO URBANO
FRACCIONAMIENTO PUERTA PARAISO
LOTE 26, MANZANA 5
CLAVE CATASTRAL:02-01-13-005-026-000
SUPERFICIE 913.24m²

TABLA DE INTENSIDADES DE USO

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES F	P	L	%JARD	M.EDIF
H3-U	140.0	8.0	R	140.0	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semicer
H3-V	480.0	16.0	R	120.0	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Varia
CR	400.0	20.0	R	-	0.7	2.1	S/T	5	3	-	20	Varia
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto
IN	Varia	-	R	-	0.7	2.1	S/T	5	5	5	20	Abierto

S/n= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla

REGLAMENTO DE ZONIFICACION DEL MUNICIPAL

Artículo 134. 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, es decir: no se podrán transmitir ni ceder ni vender legalmente IMPRESCRIPTIBLES, es decir no podrá extinguirse su derecho, acción o responsabilidad por tiempo indefinido, que dichos bienes tendrán en lo sucesivo.

CERTIFICACIÓN No. 02-DGC-012/2018

No.	VÉRTICE	COORDENADAS UTM X	Y	Z
1	GPS-1	637,804.4238	2'130,180.4298	590.1653
2	GPS-2	637,669.2323	2'130,209.6427	588.0644

GIROS QUE SE PROHIBEN EN EL PRESENTE DESARROLLO

GRUPOS	ACTIVIDADES O GIROS
ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO	CENTROS NOCTURNOS, MOTELES
COMERCIOS Y SERVICIOS BASICOS	CARPINTERIAS, TAPICERIAS Y REPARACIÓN DE MUEBLES
CENTROS DE DIVERSIÓN	TODOS EXCEPTO RESTAURANTES-BARES Y SALONES DE BANQUETES
COMERCIOS Y SERVICIOS DE IMPACTO MAYOR	TODOS

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO "RESIDENCIAL PALO VERDE"

SIMBOLOGÍA:

PARA LOS USOS

- H3-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA
- H3-V HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA
- CR COMERCIOS Y SERVICIOS REGIONALES

PARA LOS DESTINOS

- EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
- IN INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA

SENTIDO VIAL

TOTAL DE LOTES

USO	H3-U	H3-V	CR	EV	IN	TOTAL
# LOTES	93	1	2	2	1	99

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

USO	# LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H3-U	93	22,184.62	20%	4,436.92
H3-V	1	1,645.49	20%	329.10
CR	2	8,059.19	15%	1,208.88
TOTAL	96	31,889.30	TOTAL =	5,974.90

USO	# LOTES	SUPERFICIE	CESIÓN DE CÁLCULO 5,974.90m²	CESIÓN DE PROYECTO 5,974.98m²
EV	2	5,974.98		
IN	1	441.81		SUPERAVIT 0.08m²

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	31,889.30	63.57%
ÁREA DE CESIÓN	5,974.98	11.91%
ÁREA DE INFRAESTRUCTURA	441.81	0.88%
ÁREA DE VIALIDAD	11,859.06	23.64%
TOTAL	50,165.15	100%

NOTA: El proyecto adicionalmente incluye el lote urbano colindante con sup. 913.24m² y clave catastral 02-01-13-005-026-000 del fracc. "Puerta Paraiso" y destinado en el presente desarrollo como área de vialidad.

DESARROLLADOR:

DESARROLLADORA CYM DE COLIMA S.A. DE C.V. Y SUPER KIOSKO S.A. DE C.V.

UBICACION:

NORESTE DE COLIMA, COL.

CONSULTOR:

conUrba CONSULTORIA URBANO AMBIENTAL

M. ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
PERITO EN PROYECTO URBANO "MPIO. DE COLIMA"
PU-02-01-RF
PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS
TEL(312) 312-32-25 conurba@me.com COLIMA, COL.

PLANO:

LOTIFICACIÓN
ESCALA: 1: 600

NUMERO DE LAM:

4

LUGAR Y FECHA:

COLIMA, COL., FEB. DE 2024.

H. Ayuntamiento de Colima
SECRETARÍA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

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