



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, 20 DE JUNIO DE 2026
TOMO CXI
COLIMA, COLIMA

NÚM.

59
18 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO “SAVANNA HÁBITAT RESIDENCIAL”, UBICADO AL NORTE DE LA CIUDAD DE COLIMA, DEL ESTADO DE COLIMA.

Pág. 3

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO****QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO “SAVANNA
HÁBITAT RESIDENCIAL”, UBICADO AL NORTE DE LA CIUDAD DE COLIMA, 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 02.227/2026, de fecha 05 de junio de 2026, recibido en la Secretaría General de Gobierno el mismo día, 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 del Fraccionamiento “Savanna Hábitat Residencial”**, ubicado al norte de la ciudad de Colima, del Estado de Colima, promovido por la persona moral Grupo Desarrollador Colinas del Rey, S. de R.L. de C.V.

SEGUNDO.- Que con fecha 11 de marzo de 2026, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Colima, aprobó el **Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “Savanna Hábitat Residencial”**, ubicado al norte de la ciudad de Colima, del Estado de Colima, según se advierte de la certificación del punto de acuerdo relativo a la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en la fecha ya mencionada; expedida el día de su fecha por la persona titular de la Secretaría del H. Ayuntamiento de Colima; cuyos originales obran en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

TERCERO.- Que según informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, 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 del **Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “Savanna Hábitat Residencial”**, ubicado al norte de la ciudad de Colima, del Estado de Colima, 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 del Fraccionamiento “Savanna Hábitat Residencial”**, ubicado al norte de la ciudad de Colima, 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 el **Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “Savanna Hábitat Residencial”**, ubicado al norte de la ciudad de Colima, del Estado de Colima, aprobado por el Cabildo el día 11 de marzo de 2026.

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 08 de junio de 2026.

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

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ
Firma.

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

VERSIÓN ABREVIADA
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
“SAVANNA HÁBITAT RESIDENCIAL”

ANTECEDENTES

1.1 INTRODUCCIÓN

En este apartado, se pretenden mencionar y mostrar los antecedentes de propiedad para estar en condiciones de promover el presente estudio, mismos que se describen a continuación:

Mediante Escritura Número **15,483** de fecha **25 de noviembre de 1997**, emitida por el licenciado MARIO DE LA MADRID DE LA TORRE, titular de la notaría pública número 9 de esta demarcación, hace constar que los señores, ELENA GOMEZ SILVA, FELIPE CARDENAS GOMEZ Y LAURA ELENA CARDENAS GOMEZ todos por su propio derecho, constituyeron una sociedad anónima mercantil de capital variable denominada **DESARROLLADORA CARMAN, S.A. DE C.V.**

Posteriormente, a través de las Escrituras Públicas números **38,855** con fecha del **16 de abril del 2019** el Lic. Pablo Bernardo Castañeda de la Mora, Notario Titular de la Notaría Pública No. 4 de esta Demarcación, dio fe de la transmisión del inmueble que el señor Felipe Cárdenas Mancilla, con el consentimiento de su cónyuge, la señora Elena Gómez Silva, realizó a favor de DESARROLLADORA CARMAN S. A. de C.V., predio identificado como **fracción 1 (resto) de la Parcela 10 Z-1 P/1 del Ejido El Diezmo**, municipio de Colima, Colima identificada con clave catastral **02-02-80-000-010-000** con superficie de **79, 972.00 m²**.

El **38,951** con fecha del **14 de mayo del 2019**, el Lic. Pablo Bernardo Castañeda de la Mora, Notario Titular de la Notaría Pública No. 4 de esta Demarcación, por solicitud del C. Felipe Cárdenas Gómez, en su carácter de Administrador Único de DESARROLLADORA CARMAN S.A. de C.V., se protocolizaron las actas de asamblea de la sociedad anónima mercantil de capital variable.

El **17 de febrero del 2020**, mediante Escritura Pública número **40,247**, el Lic. Pablo Bernardo Castañeda de la Mora, Notario Titular de la Notaría Pública No. 4 de esta Demarcación, se protocolizó el levantamiento topográfico realizado por el Ing. Edgar Farías Vergara, reconociéndose una superficie de **81,208.20 m²**.

La escritura número **97,497** con fecha de 01 de julio de 2025, el Lic. **CARLOS DE LA MADRID GUEDEA**, Notario Titular de la Notaría Pública número 3 de esta Democracia, hace constar el **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON DERECHO A REVERSIÓN** identificado bajo el número **85104728**, que celebra por una parte **“DESARROLLADORA CARMAN”, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por su **Administrador Único**, el señor **FELIPE CARDENAS GOMEZ**, a quien en lo sucesivo se le denominará también como **FIDEICOMITENTE A y/o LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A**, y conjuntamente con el resto de los Fideicomitentes serán denominados como FIDEICOMITENTES y/o FIDEICOMISARIOS.

Por otra parte, las señoras **NORMA RAY SAUCEDO LERNER y NORMA MICHEL SAUCEDO**, a quienes en lo sucesivo se les denominar también como las **FIDEICOMITENTES B, y/o FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS B**, y conjuntamente con el resto de los fideicomitentes serán denominados como FIDEICOMITENTES y/o FIDEICOMISARIOS.

Por una tercera parte, **“BANCO INMOBILIARIO MEXICANO” SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE**, en su carácter de **FIDUCIARIOS**, los señores **JORGE ALEJANDRO GARCIA AGUILAR Y SAMANTHA ITZEL CARDENAS SANCHEZ**.

Finalmente, el contador público **JULIO CÉSAR CEBALLOS CATANEO**, se le denominará por su propio derecho como **DEPOSITARIO**.

El contador público **JULIO CÉSAR CEBALLOS CATANEO** en su carácter de **DEPOSITARIO del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON DERECHO A REVERSIÓN**, mediante autorización expresa, acredita y faculta a la empresa **GRUPO DESARROLLADOR COLINAS DEL REY, S. DE R.L. DE C.V.** para que lleve a cabo las gestiones y obtención de autorizaciones, permisos, licencias y/o aprobaciones necesarias para llevar a cabo el fraccionamiento denominado **“SAVANNA HÁBITAT RESIDENCIAL”**.

Mediante la Escritura Pública número **62,911** con fecha del **5 de febrero de 2010**, emitida por el Lic. CARLOS DE LA MADRID VIRGEN, titular de la Notaría Pública Número 3 de esta Demarcación, correspondiente al Acta Constitutiva, se hace constar LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD DENOMINADA **“GRUPO DESARROLLADOR COLINAS DEL REY” SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, que otorgan los señores Contador Público **JULIO CESAR CEBALLOS CATANEO** e ingeniero **FELIPE DE JESÚS MICHEL SAUCEDO**, en donde se acredita al Contador Público como Apoderado General.

1.2 FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El fundamento jurídico de la estrategia del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento “SAVANNA HÁBITAT RESIDENCIAL”, preceptos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Ordenamiento Territorial, Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado de Colima, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y el Reglamento de Zonificación del municipio de Colima.

1.3 FUNDAMENTOS DE PLANEACIÓN

El proceso de planeación y regulación en materia de ordenamiento del territorio y de los asentamientos humanos se debe ejercer de manera concurrente y congruente entre los tres niveles de gobierno: Federal, Estatal y Municipal dentro de los límites de competencia que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

De esta manera y en congruencia con lo expuesto anteriormente, el presente estudio se basa en los siguientes instrumentos de planeación: PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2025-2030, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de mayo del 2025.

- PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO: 2025-2030. Publicación en el Diario Oficial de la Federación: 15 de mayo del 2025
- PLAN ESTATAL DE DESARROLLO COLIMA 2021-2027
- PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO DE COLIMA VISIÓN 2030. Publicación Oficial: 30 de junio de 2007
- PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DE COLIMA, COLIMA publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 14 de octubre del 2024.

1.3.5 Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Colima, Colima.

El H. Ayuntamiento de Colima promovió y autorizó el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Colima, Colima, el cual fue publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”, 14 de octubre del 2024.

Del cual se deriva el **Dictamen de Vocación del Suelo Modalidad III** emitido mediante oficio No. **DGDUMA-DDU-VS-026-2024** emitido el **10 de diciembre del 2024**.

1.4 OBJETIVOS

1.4.1 Objetivos Generales

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

1. Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población.
2. Regular y controlar la urbanización y edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
3. Realizar el presente programa parcial, en estricto apego a la estrategia establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de Colima, Colima.

1.4.2 Objetivos Específicos

1. Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de una superficie de **8-12-08.20 Has.** de la totalidad del área reserva urbana de la ciudad de Colima, destinada para un fraccionamiento **habitacional de densidad media**.
2. Establecer una mixtificación de usos acorde con la estrategia de zonificación del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Colima, Colima.
3. Dotar de **235** lotes urbanizados incluyendo los correspondientes a las áreas de cesión para destinos, en una zona de densidad media.
4. Establecer una jerarquización vial congruente con la estructura vigente y la determinada en el sistema vial primario del Programa municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Colima, Colima.
5. 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.
6. Preservar en la medida de lo posible la configuración urbana e imagen visual que establece el artículo 157 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, a partir del respeto a las características del medio ambiente natural, como la configuración topográfica, vegetación existente o inducida.

2. DIAGNÓSTICO

2.1 LOCALIZACIÓN

El predio rústico identificado como **PARCELA 10 Z-1 P1/1**, se encuentra ubicado en el norte de la ciudad de Colima, Colima, colinda al norte con el fraccionamiento Terralta, al sur con parcela rústica, al oriente con parcela rústica y al poniente con parcela rústica y con el fraccionamiento Hacienda Real, está identificado con la clave catastral **02-02-80-000-010-000**, con una superficie de **81,208.20 m²**.

2.2 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El predio es un polígono de 24 vértices, con superficie total de **81,208.20 m²**, el cual colinda con las parcelas 4, 5, 14 y fraccionamiento Hacienda Real y la Cantera.

De conformidad a la Escritura Pública número 40,247 de fecha 17 de febrero del 2020, emitida por el Lic. Pablo Bernardo Castañeda de la Mora, Notario Titular de la Notaría Pública No. 4 de esta Demarcación, el predio tiene las medidas siguientes:

Al Noreste: En línea recta compuesta por dos tramos que en su totalidad miden 148.88 mts., con parcela 4;

Al Sureste: En línea irregular compuesta de 13 tramos que en su totalidad miden 488.77 mts., con parcela 5;

Al Suroeste: En línea recta compuesta por tres tramos que en su totalidad miden 259.96 m², con parcela 14; y al

Al Noroeste: En línea quebrada compuesta de cuatro tramos que en su totalidad miden 592.76 m², con propiedad del señor Javier de la Mora y fraccionamiento Hacienda Real y La Cantera.

2.3 DIAGNÓSTICO DEL ÁREA DE APLICACIÓN

2.3.1 Medio Físico Natural

A continuación, se describen en forma breve y concreta las condicionantes que presenta la vida natural del área de aplicación, así como los aspectos permisibles o restrictivos para el desarrollo habitacional.

A) Vegetación

En los predios ya existen edificaciones que derivan precisamente en el interés de llevar a cabo su regularización, en lo general se conservan especies arbustivas que no tienen relevancia ambiental, sin embargo en la colindancia con la continuación de la Av. José G. Alcaraz, que es el lindero oriente del predio, se identifican especies como **guamúchil**, cuyas especificaciones, se detallarán en el levantamiento topográfico del Programa Parcial de Urbanización y su tratamiento y manejo se llevará a cabo de conformidad al Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental (MIA) aplicable en su momento y al Plan de Manejo del Arbolado Urbano de la ciudad de Colima, comprometiéndose a manejar, respetar, conservar y salvaguardar las especies en los términos y bajo los criterios de los documentos antes referidos.

B) Cuerpo de Agua

El predio no colinda con ningún cuerpo de agua tal como se demuestra con la Escritura Pública número 40,247 de fecha 17 de febrero del 2020, emitida por el Lic. Pablo Bernardo Castañeda de la Mora, Notario Titular de la Notaría Pública No. 4 de esta Demarcación, en donde se protocolizó el levantamiento topográfico realizado por el Ing. Edgar Farías Vergara, reconociéndose una superficie de 81,208.20 m² y la no injerencia de cuerpos de agua.

2.3.2 Infraestructura y Servicios

A) Agua Potable y Drenaje Sanitario

El predio cuenta con la **factibilidad** de conexión a las infraestructuras hidráulica y sanitaria, lo anterior consta en el oficio número **02-CI-DG-1164/2025** con fecha del 11 de noviembre del 2025, menciona que existe la factibilidad del servicio, debiendo construir un tanque de tipo modular con una capacidad de 200 m³ con recubrimiento anticorrosivo o del material que especifique este organismo operador, así como las interconexiones necesarias y dotar de un terreno en la parte norte del desarrollo con una superficie de **650.00 m²** para tal fin, en donde la geometría y dimensiones de almacenamiento así como las obras complementarias de conexiones serán asentadas en el plano respectivo, para formar parte del proyecto ejecutivo general, dicha obra es necesaria para garantizar el abasto en condiciones suficientes para las necesidades de los usuarios, atendiendo estas consideraciones podría entroncar para el llenado al tanque, del pozo profundo denominado "El Zarco II", justo al sur de su predio de interés.

Para el drenaje sanitario deberá enrocarse a las redes existentes del fraccionamiento Las Pergolas o Real Vista Hermosa. Se deberá de tomar en cuenta los trabajos, se ejecutarán en un plazo de 6 meses antes de iniciar las primeras incorporaciones municipales correspondientes y tendrá un lapso de 1 año a partir de la firma de dicha factibilidad.

B) Energía Eléctrica

El predio cuenta con la **factibilidad** de conexión a la infraestructura eléctrica, según lo hace constar el oficio número **DPC-062/2025** de fecha del 14 de abril de 2025. El predio cuenta con un paso de líneas de alta tensión y se hizo la posibilidad de en esta área donde pasan las líneas se use como espacio de áreas verdes, vialidad o estacionamiento, el cual tiene un ancho de vía de 26 m en total y 13 m de cada lado a eje de la estructura.

C) Accesibilidad

El predio tiene accesibilidad mediante la Av. Ignacio Sandoval, tomando la vialidad primaria (AC-27) denominada la Av. Miguel de Cervantes Saavedra, también tiene acceso directo mediante la vialidad Hacienda Real y la continuación de la Arteria Colectora (AC-23) denominada Av. José G. Alcaraz.

Adicionalmente a las factibilidades de Infraestructuras y servicios de agua potable, drenaje sanitario y electrificación, el predio que integra el área de aplicación del presente programa dispone de la liberación del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

D) INAH

El predio de interés mediante oficio **N° 401.f(4)19.86.118.2020/357**, de fecha **08 de diciembre del 2020**, el Director del Centro INAH Colima, el **Antrop. Julio Ignacio Martínez de la Rosa**, emitió la **autorización para que en el predio en cuestión se puedan realizar intervenciones de obras contemporáneas**. Oficio del cual se solicitó una copia certificada al Instituto Nacional de Antropología e Historia, misma que fue emitida y signada por el **27 de marzo del 2026**, por el Juan Enrique Cortés Bruzuela, en su carácter de Titular del Departamento de Servicios Administrativos, en representación legal de la Dirección del Centro INAH Colima.

3. ESTRATEGIA DE DESARROLLO

3.1 ZONIFICACIÓN

3.1.1 COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

Este Programa Parcial de Urbanización asigna una zonificado con usos HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA (**H3-U**), HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA (**H3-V**), MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA (**MB-2**) Y CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD MEDIA (**MD-2**).

Los grupos de usos y destinos, permitidos para los usos **Habitacionales Unifamiliares de Densidad Media (H3-U)**, **Habitacionales Plurifamiliares Verticales de Densidad Media (H3-V)**, **Corredor Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2)**, **Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media (MD-2)** y **Espacios Verdes Abiertos (EV)**, se apegarán al reglamento de Zonificación del municipio de Colima.

Las actividades o giros factibles de desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles o condicionados, que se describen en cada zona, son las que en forma específica se detallan en el Cuadro 3 del artículo 29 del Reglamento de Zonificación denominado “Clasificación de Usos y Destinos” y como se enuncia en el artículo 28 del mismo Reglamento, los usos que NO se encuentran clasificados en alguna de las tres categorías mencionadas, se consideran usos prohibidos y no deberán permitirse en la zona señalada. De acuerdo con el cuadro no.5 de El Reglamento las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo propuestos se describen a continuación:

ZONA	SUP MÍN	FRENTE MÍN	ALTURA MÁX	INDICE DE EDIF	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M.EDIF
H3-U	140	8	R	140	0.8	2.4	1 cajón por lote	3	3	Según zona	30	semicer
H3-V	480	16	R	60	0.8	3.2	1 cajón por lote	3	3	Según zona	30	varia
MB-2	250	15	R	-	0.7	2.1	S/T	5	3	Según zona	30	varia
MD-2	250	15	R	-	0.7	2.1	S/T	5	3	Según zona	30	varia
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	No aplica	-	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 semic=semicerrado

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

SIMBOLOGÍA

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

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

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

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

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

3.1.2 LOTIFICACIÓN:

A) Memoria Descriptiva del Proyecto

2. En el área de aplicación del presente Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “**SAVANNA HÁBITAT RESIDENCIAL**” se van a generar un total de **235** lotes, de los cuales **179** lotes están consignados con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media (**H3-U**), con una superficie de **26,944.28 m²**; **18** lotes con un Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media (**H3-V**), con una superficie de **5,601.18 m²**; **2** lotes de **Corredor Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2)**, con una superficie de **2,019.03 m²**; **33** lotes de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2)**, con superficie de **12,360.56 m²**; **2** lotes de **Espacios Verdes Abiertos (EV)**, con superficie de **7,003.22 m²**; y **1** lote de **Infraestructura (IN)** con superficie de **656.95 m²**, tal como se señala en la tabla siguiente:

CUADRO DE LOTES Y SUPERFICIES			
	H3-U	26,944.28	179
	H3-V	5,601.18	18
	MB-2	2,019.03	2
	MD-2	12,360.56	33
	EV	7,003.22	2
	IN	656.95	1
TOTAL VENDIBLE		46,925.05	232
TOTAL CESIÓN		7,003.22	2
IN		656.95	1
VIALIDAD		26,622.98	
TOTAL		81,208.20	235

3.1.3 Cálculo del Área de Cesión

De conformidad con el artículo **141 fracciones IV, V y VI** del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, el área de cesión para destinos de equipamiento, a la zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Media (**H3-U**) le corresponde ceder el **20% del área vendible**; al uso Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad Media (**H3-V**) la cesión al ayuntamiento comprenderá el **20% de la superficie de desplante del área privativa**, del porcentaje anterior, se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se podrá proponer en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.

Se entiende para fines del reglamento aplicable como área vendible, aquella resultante de la urbanización en la cual es factible el aprovechamiento de cualquier uso, al descontar los destinos de vialidad, equipamiento y obras de infraestructura.

Se entiende para fines del reglamento aplicable, como área privativa, aquella resultante de la urbanización en la cual es factible el aprovechamiento de cualquier uso, al descontar las áreas de vialidad, áreas comunes y áreas de infraestructura que integran para estos efectos un predio H3-V, definida como los diferentes pisos, departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixto, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento, común de aquél o a la vía pública pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos que tienen un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda, casa o local; y al Corredor Mixto de Barrio de intensidad Media (**MB-2**) y Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media (**MD-2**), la cesión al ayuntamiento comprenderá el **20%** de la **superficie vendible** de esta zona a desarrollar; el porcentaje anterior, se destinará para áreas verdes, espacios abiertos, equipamiento de la zona, **podrá garantizarse en pago dinerario o en especie a través de avalúo en los términos establecidos en la ley del Patrimonio del Estado y sus municipios.**

Por lo anterior, debido a que el uso Habitacional Unifamiliar de Densidad Media (**H3-U**) tiene una superficie vendible de **26,944.28 m²**, le corresponde ceder **5,388.86 m²**; el uso Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad Media (**H3-V**) tiene una superficie vendible de **5,601.18 m²**, le corresponde ceder **1,120.24 m²**; al uso de Corredor Mixto de Barrio de intensidad Media (**MB-2**) que cuenta con una superficie vendible de **2,019.03 m²**, el área de cesión para destinos de equipamiento debe ser de **403.81 m²**; y para el uso de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media (**MD-2**) con superficie vendible de **12,360.56 m²**, el área que le corresponde ceder debe ser de **2,472.11 m²**, generando un total de área de cesión para destinos de equipamiento de **9,385.01 m²**, de los cuales **2,875.92 m²** se derivan de los usos comerciales y **6,509.09 m²** se derivan de los usos habitacionales, dando un total de **46,925.05 m²** vendible, lo cual le corresponde un total de **9,385.01 m²**, tal como se desglosa en la tabla siguiente:

USO/DESTINO	NO. LOTES	SUP. EN M² POR ZONA	% REG	SUP. EN M² CESIÓN REG.	SUP. EN M² CESIÓN COMERCIAL	SUP. EN M² CESIÓN HABITACIONAL
MD-2	33	12,360.56	0.2	2,472.11	2,875.92	6,509.09
MB-2	2	2,019.03		403.81		
H3-V	18	5,601.18		1,120.24		
H3-U	179	26,944.28		5,388.86		
TOTAL	232	46,925.05		9,385.01	9,385.01	

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
USO / DESTINO	SUP. EN M ²	%
TOTAL VENDIBLE	46,925.05	57.78%
TOTAL CESIÓN	7,003.22	8.62%
VIALIDAD	26,622.98	32.78%
IN	656.95	0.81%
TOTAL	81,208.20	100%

ÁREA VENDIBLE	SUP. EN M ² DE CES REG	SUP. EN M ² EN PPU	DÉFICIT
46,925.05	9,385.01	7,003.22	-2,381.79

El **análisis de área de cesión** para equipamiento refleja que existe un **déficit de 2,381.79 m²**, mismos que de conformidad con el artículo **141 fracción VI del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima** publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 31 de enero del 2026, se pagarán en la modalidad dineraria, en apego con el procedimiento establecido en el numeral citado, mismo que guarda congruencia con la Ley del Patrimonio del Estado y sus Municipios.

3.1.4 Propuesta de Equipamiento Urbano:

La distribución de lotes para equipamiento queda consignada en **2 lotes** para Espacios Verdes y Abiertos (**EV**) ubicados en el **Centro Vecinal (CV-40)** en la **manzana 435 lote 13** y **manzana 441 lote 35**, de manera cercana al Centro Barrial (CB-14), como se desglosa en la tabla siguiente:

DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS VERDES ABIERTOS (EV)			
DESTINO	MANZANA	LOT	SUP. EN M² DE CESIÓN PARA DESTINOS
EV	435	13	4,459.920
	441	35	2,543.300
TOTAL			7,003.220

3.1.5 Análisis de Equipamientos

Se ha creado radio de estudio para identificar los equipamientos cercanos al Fraccionamiento Savanna Hábitat Residencial, de los cuales se han identificado las instituciones educativas siguientes:

- INSTITUTO ADONAI: Jardín de Niños, Primaria, Secundaria y Preparatoria. **561.97 mts.**
- UNIVERSIDAD DE COLIMA: Preparatoria y Universidad. **1,542.10 mts.**
- CBTIS 19: Secundaria. **1,784.04 mts.**
- UNIVERSIDAD TECMILENIO CAMPUS COLIMA: Preparatoria. **1,565.33 mts.**
- LICEO LIANKAY: Jardín de Niños. **1,175.41 mts.**
- COLEGIO ANAHUAC: Primaria y Secundaria. **2,457.08 mts.**
- COLEGIO CAMPO VERDE: Jardín de Niños, Primaria, Secundaria y Preparatoria. **2,536.23 mts.**
- COLEGIO PILAR: Jardín de Niños, Primaria, Secundaria. **1,853.85 mts.**

De los equipamientos de **SALUD** se ha identificado el Hospital Regional Universitario, el cual cubre un radio de influencia de TODO EL CENTRO DE POBLACIÓN. Como se muestra en la siguiente tabla las distancias reglamentarias y tiempos:

EDUCACIÓN			
EQUIPAMIENTO	DISTANCIA MÍNIMAS	DISTANCIAS MÁXIMAS REGLAMENTARIAS	TIEMPO MÁXIMO
Jardín de niños	500-2000 mts	5 KM	30 minutos
Primaria	500-2000 mts	5 KM	30 minutos
Secundaria	500-2000 mts	10 KM	30 minutos
Preparatoria	500-2000 mts	30 KM	45 minutos
Universidad	1,542.10 mts	30 KM	45 minutos
SALUD			
Hospital	Toda la población		

3.2 CRITERIOS DE INGENIERÍA URBANA

3.2.1 Obras Mínimas de Urbanización

Como lo señala el Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, todo aprovechamiento urbano del suelo que implique la transformación de suelo rústico a urbano, deberá ejecutar las obras mínimas de urbanización que se señalan en el Capítulo XVIII.

Tal y como se establece en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, las obras de urbanización deberán ejecutarse de acuerdo con lo establecido en el proyecto ejecutivo de urbanización.

3.3 CRITERIOS DE INGENIERÍA VIAL

En cuanto a los criterios de vialidad, el proyecto se apega a lo establecido en el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Colima, Colima, así como al Reglamento de Zonificación del municipio de Colima en la parte de su diseño. El proyecto garantiza el cruce que se forma entre la Vialidad principal (VP-27) y la Arteria Colectora (AC-23), respetando el nodo vial identificado como **NV-N-16**, tal como se visualizan en el plano de Estructura vial e Integración Urbana. Asimismo, se describen los siguientes tipos de vialidad:

VP-27 VIALIDAD PRINCIPAL, denominada **Av. Miguel de Cervantes y Saavedra**, se localiza al sur del fraccionamiento y garantiza su conectividad oriente-poniente, el promotor deberá desarrollar el 50% de la vialidad. Tiene una sección total de 25.00 mts., con la siguiente sección geométrica: dos estacionamientos en cada cuerpo de la Vialidad de 2.50 mts., dos carriles de circulación en cada cuerpo de la vialidad de 3.00 mts., un camellón central de 2.00 mts., y una acera de 3.00 mts., a cada lado de la vialidad que incluye una sección de 2.40 mts., de banqueteta y una franja jardinada de 0.60 mts.

CL CALLE LOCAL, serán las que definen la estructura vial interna del fraccionamiento, garantizando su conectividad oriente-poniente y norte-sur. Tienen una sección total de 12.00 mts., con la siguiente sección geométrica: 1 carril de estacionamiento de 2.40 mts., dos carriles de circulación en cada cuerpo de la vialidad, de 3.00 mts cada uno y una acera de 1.80 mts., a cada lado de la vialidad que incluye una banqueteta de 1.20 mts., de banqueteta y una franja jardinada de 0.60 mts.

AC-23 ARTERIA COLECTORA, denominada **Av. José G. Alcaraz**, serán las que definan la estructura vial interna del fraccionamiento, garantizando su conectividad oriente-poniente y norte-sur. Tienen una sección total de 17.00 mts., el promotor deberá urbanizar el 50% de la sección total, de la siguiente sección geométrica: 2 carriles de estacionamiento de 2.50 mts., dos carriles de circulación de 3.50 mts y una acera de 2.50 mts., a cada lado de la vialidad que incluye una banqueteta de 1.70 mts., de banqueteta y una franja jardinada de 0.80 mts.

4. ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento “**SAVANNA HÁBITAT RESIDENCIAL**”, las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad del Depositario **C.P. Julio César Ceballos Cataneo**, quien está obligado de conformidad a lo dispuesto en el artículo **293** de la Ley de Asentamientos Humanos vigente en el Estado, a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se 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 establecen las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

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 o áreas verdes serán a **costo total del urbanizador** y a satisfacción de las autoridades municipales garantizando la accesibilidad universal, así como las siguientes acciones:

- Realizar la urbanización que corresponde en el polígono de aplicación, respecto al nodo vial **NV-N-116**, que se forma entre la vialidad Principal VP-27 y la Arteria Colectora AC-23.
- La construcción de los pasos peatonales y rampas para discapacitados en todas las esquinas.
- La consolidación del 50% del cuerpo de la vialidad primaria VP-27, correspondiente a la Av. Miguel de Cervantes y Saavedra dentro de los límites del predio.
- La consolidación del 50% del cuerpo de la vialidad Arteria Colectora (AC-23) denominada Av. José G. Alcaraz, dentro de los límites del predio.
- Reforestación de vías y espacios públicos.
- La construcción de las obras necesarias que determine el proyecto ejecutivo de urbanización que al respecto se elabore, para lograr en los términos del artículo 195, fracciones de la I a la IV del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, el adecuado desalojo de las aguas pluviales, a través de escurrimientos superficiales hacia puntos de captación estratégicos.

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

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

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



ZONA	CATEGORIA	GRUPOS PERMITIDOS
H3-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS
H3-V	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	CONDICIONADO	COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS
MB-2	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS
	CONDICIONADO	COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS
MD-2	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	CONDICIONADO	COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS
EV	PREDOMINANTE	ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO
	CONDICIONADO	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
IN	PREDOMINANTE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
	COMPATIBLE	NINGUNO
	CONDICIONADO	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
	CONDICIONADO	NINGUNO

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
FRACCIONAMIENTO "SAVANNA"
HABITAT RESIDENCIAL

LOCALIZACION

PARA LOS USOS

- H3-U** HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA
- H3-V** HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA
- MB-2** MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA
- MD-2** CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD MEDIA
- EV** ESPACIOS VERDE ABIERTO
- IN** EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA
- LÍMITE DE PREDIO**
- ESCURRIMIENTO NATURAL**
- ALCALDIA**

DESARROLLADOR
GRUPO DESARROLLADOR COLINAS DEL REY S. DE R.L. DE C.V.

UBICACION
NORTE DE LA CIUDAD DE COLIMA

FIDEICOMISO PARCELA 10 Z-1 P/1

PERITO URBANO:
MDU. ARG. PATRICIA GUADALUPE ROMERO GASCA
PU-24/01

PLANO:
USO Y DESTINO
ESCALA: 1:1,000

NUMERO DE LAM:
4

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

DIRECTORIO

Mtra. Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Lic. Alberto Eloy García Alcaraz

Secretario General de Gobierno y
Director del Periódico Oficial

Mtro. J. Dolores García Sosa

Director General de Gobierno

Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval

Directora de Proyectos

Colaboradores:

Mtro. Ariel Benjamín Hernández Cruz

LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías

Lic. Gregorio Ruiz Larios

Mtra. Lidia Luna González

C. Ma. del Carmen Elisea Quintero

Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo

CP. Betsabé Estrada Morán

ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez

ISC. José Manuel Chávez Rodríguez

LI. Marian Murguía Ceja

LAE. Omar Alejandro Carrillo Reyes

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

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

Tel. (312) 316 2000 ext. 27841

publicacionesdirecciongeneral@gmail.com

Tiraje: 500