



# 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](http://www.periodicooficial.col.gob.mx)

## EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO  
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO  
NÚM. 2

EDICIÓN ORDINARIA  
SÁBADO, 24 DE ENERO DE 2026

TOMO CXI  
COLIMA, COLIMA

NÚM.

6

16 págs.



## **EL ESTADO DE COLIMA**

---

## **SUMARIO**

### **DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO**

**ACUERDO Y DOCUMENTO** QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO "BALMORAL RESIDENCIAL", UBICADO AL SUR PONIENTE DE LA LOCALIDAD DE LA CAPACHA, DEL MUNICIPIO DE COLIMA, ESTADO DE COLIMA.

**Pág. 3**

---

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

**QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO “BALMORAL RESIDENCIAL”, UBICADO AL SUR PONIENTE DE LA LOCALIDAD DE LA CAPACHA, DEL MUNICIPIO DE COLIMA, 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 02.474/2025, de fecha 09 de diciembre de 2025, 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 Fraccionamiento “Balmoral Residencial”**, ubicado al sur poniente de la Localidad de La Capacha, del municipio de Colima, Estado de Colima, promovido por la persona moral Mica Constructora S.A. de C.V.

**SEGUNDO.-** Que con fecha 30 de octubre de 2025, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Colima, aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento “Balmoral Residencial”**, ubicado al sur poniente de la Localidad de La Capacha, del municipio de Colima, Estado de Colima, según se advierte de la certificación del punto de acuerdo relativo a la Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada en la fecha ya mencionada, expedida el mismo día 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 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 del **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento “Balmoral Residencial”**, ubicado al sur poniente de la Localidad de La Capacha, del municipio de Colima, 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 Fraccionamiento “Balmoral Residencial”**, ubicado al sur poniente de la Localidad de La Capacha, del municipio de Colima, 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 Fraccionamiento “Balmoral Residencial”**, ubicado al sur poniente de la Localidad de La Capacha, del municipio de Colima, Estado de Colima, aprobado por el Cabildo el día 30 de octubre de 2025.

**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 09 de diciembre de 2025.

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

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**  
**ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ**  
Firma.

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

## FASE DE ANTECEDENTES

### ACREDITACIÓN ACTUAL DE LA PROPIEDAD

Mediante la Escritura Pública Número **42,935** de fecha **14 de febrero de 2023**, expedida por el Licenciado RAFAEL VERDUZCO ZEPEDA, Notario Público Titular de la notaría pública número **13** del municipio de Colima, Col., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real **354752-1** de fecha **3 de marzo de 2023**, se hace constar:

La PROTOCOLIZACIÓN DE PLANO que otorga el Licenciado HÉCTOR ALEJANDRO MICHEL CARRILLO, por su propio derecho y como Administrador Único de la sociedad MICA CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V., como propietarios en mancomún, proindiviso y por partes iguales del bien inmueble descrito en el PRIMER PUNTO del apartado ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD, en virtud de haberse realizado el levantamiento topográfico del predio por el Ing. Uriel Cisneros Torres con cédula profesional 6932553, resultando una superficie de **5-03-24.16Has.**, con las siguientes medidas y colindancias:

- AL NORESTE: En 337.46 mts. con la parcela 27;
- AL SUROESTE: En 316.18 mts. con fracción B de las dos en las que se subdividió;
- AL SURESTE: En 144.84 mts. con propiedad del fraccionamiento Pedregal Residencial; y
- AL NOROESTE: En 189.64 mts. con parcela número 27.

### ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD

Mediante Escritura Pública Número **3,259**, de fecha 17 de junio de 2004, ante la fe del **Licenciado J. Jesús Guillén Cruz**, entonces Notario Adscrito encargado de la **Notaria Pública Número 5** de Tecomán, Colima; e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el folio Mercantil Electrónico número **50750-1** de fecha 22 de julio de 2004, se constituyó la sociedad denominada **MICA CONSTRUCTORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, cuyo objeto social es entre otras la compra venta de bienes inmuebles, así como la gestión, urbanización y/o edificación de desarrollos inmobiliarios. Dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio en el folio mercantil electrónico 50750-1 del 22 de julio de 2004.

### ESTUDIOS URBANOS PREVIOS

En virtud de que, el actualmente derogado "Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Capacha", establecía para el inmueble objeto del presente estudio, una zona Habitacional Densidad Baja H2-6, una franja de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD2-2 y una Zona de Actividades Silvestres F-6 en el cuerpo de agua ubicado en el lindero poniente del predio, y el interés era el desarrollo de un aprovechamiento habitacional densidad media, se llevó a cabo el estudio titulado: Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Capacha, específicamente al predio con clave catastral 02-04-66-000-030-000, ubicado al suroriente de la localidad de La Capacha., mismo que fue publicado en la gaceta del 26 de octubre de 2024 del Periódico Oficial "El Estado de Colima".

### MARCO JURÍDICO Y DE PLANEACIÓN

#### BASES JURÍDICAS

El fundamento jurídico de la estrategia del 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 (1994) en sus artículos 276 y 277 y el Reglamento de Zonificación del Estado y Municipio de Colima.

## **BASES DE PLANEACIÓN**

Conforme al marco de planeación, el presente programa parcial de urbanización se fundamenta en lo previsto por el TERCERO y CUARTO TRANSITORIO del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Colima; así como 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 de estos, los programas parciales de urbanización.

### **Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Colima**

El **Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Colima** se encuentra vigente a partir del día 14 de Octubre de 2024, fecha en que fue publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima". Tiene como objetivo regular los procesos de distribución territorial de la población y sus actividades. Esto se hace considerando la dinámica funcional de los asentamientos humanos, buscando la equidad social a través del mejoramiento del acceso a servicios y equipamiento básico, la seguridad de la población ante fenómenos naturales y el uso sustentable de los recursos naturales.

Con la instrumentación de este Programa y de conformidad con la FE DE ERRATAS al Periódico Oficial "El Estado de Colima", edición extraordinaria número 92, suplemento número 1, del lunes 14 de octubre de 2024, relativo al acuerdo y documento que contiene el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Colima, en lo que corresponde a los artículos TRANSITORIOS, el SEGUNDO TRANSITORIO publicado el 19 de octubre de 2024, deroga el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Colima, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal y el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Capacha; sin embargo el TERCERO TRANSITORIO (publicado el 19 de octubre de 2024), establece que: *En observancia al artículo 14 Constitucional, relativo a la garantía de seguridad jurídica, los Programas Parciales de Urbanización previamente autorizados y publicados en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" a la entrada en vigor del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Colima, serán válidos en todos sus términos. Esta disposición tiene como finalidad asegurar que los particulares que hayan adquirido derechos mediante autorizaciones municipales previas no se vean afectados por la actualización del programa. El mismo criterio se seguirá para las modificaciones de usos y destinos de suelo en específico promovidos por particulares y/o organismos públicos.*

Por lo anterior, de conformidad con el TERCERO TRANSITORIO, es pertinente hacer referencia en el presente estudio, al ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE LA CAPACHA, ESPECÍFICAMENTE AL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 02-04-66-000-030-000, UBICADO AL SURORIENTE DE LA LOCALIDAD DE LA CAPACHA, EN EL MUNICIPIO DE COLIMA, COLIMA, mismo que se encuentra publicado en la gaceta del 26 de octubre de 2024 del Periódico Oficial "El Estado de Colima" y tiene incidencia directa sobre el área de aplicación del estudio que se presenta.

De ahí entonces, el área de aplicación del presente estudio se ubica actualmente como **Área de Reserva Urbana a Ocuparse en el Corto Plazo RU-CP-20** y un **Área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua CA-5** correspondiente a la zona federal y cauce del arroyo ubicado al poniente, con una zonificación **Habitacional de Densidad Media H3-10**, con unas franjas paralelas a la vialidad principal VP-1 (prolongación de la Av. Constitución) de zona de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD2-2** ubicada en la colindancia poniente; así como una zona **Actividades Silvestres F-6** en las proximidades con el cuerpo de agua ubicado al poniente. Dentro de la estructura urbana se tiene prevista la prolongación de la **Vialidad Principal VP-1** y en lo referente a la estructuración territorial, dentro de los límites del área de aplicación se prevé la **Unidad Vecinal CV-8**.

Lo anterior ha sido ratificado en el Dictamen de Vocación de Suelo expedido por el H. Ayuntamiento de Colima, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, mediante documento oficial **DGDUMA-DDU-VS-019/2024**, del **14 de noviembre de 2024**.

## **OBJETIVOS DEL ESTUDIO**

Por lo anteriormente descrito, el Licenciado **HÉCTOR ALEJANDRO MICHEL CARRILLO** y la sociedad mercantil denominada **MICA CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.**, en su calidad de promotores y propietarios del predio de interés, someten a consideración del H. Ayuntamiento Constitucional de Colima, el presente instrumento que tiene los siguientes objetivos:

**Objetivos Generales:**

De conformidad a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima (1994), vigente en el municipio de Colima, 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 Instrumento de Planeación superior aplicable.

**Objetivos Específicos:**

- Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de una superficie de **5-03-24.16Has.** que en total tiene el polígono general del predio que interviene en el presente estudio del fraccionamiento **“Balmoral Residencial”** con un aprovechamiento habitacional densidad media.
- Establecer una mixtificación de usos acorde con la estrategia de zonificación del Programa aplicable en los términos del artículo Tercero Transitorio del PMOTDU de Colima.
- Dotar de **140** lotes urbanizados (131 H3-U, 1 H3-V, 4 MD-2 y 4 EV).
- Establecer una jerarquización vial acorde a la estructura vial aplicable.
- 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 establece en la estrategia.
- Dar continuidad a los criterios de estructuración urbana de los proyectos autorizados en las proximidades con el predio de estudio.

**FASE DE DIAGNÓSTICO**

**LOCALIZACIÓN**

El área de interés objeto del presente estudio, se localiza en el municipio de Colima, dentro del límite de centro de población establecido en el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Municipio de Colima, Colima (2024). Se ubica al norte de la ciudad de Colima y al suroriente de la localidad de La Capacha, en la colindancia poniente del fraccionamiento Pedregal Residencial y en las proximidades con los fraccionamientos Residencial Jardines Victoria, Merit Residencial, La Herradura, Residencial San Agustín, entre otros.

**DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN**

Como se precisó con anterioridad, el área de aplicación del presente estudio, se encuentra integrada por el predio rústico identificado con la clave catastral **02-04-66-000-030-000**, que de manera específica se describe en el apartado de ACDREDITACIÓN ACTUAL DE LA PROPIEDAD y se encuentra certificada por la Dirección de Catastro Municipal en fecha 29 de agosto de 2023.

**ESTRATEGIA DE DESARROLLO**

**ZONIFICACIÓN**

**1. COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO**

El proyecto se ha zonificado con usos de tipo **Habitacional Unifamiliar Densidad Media H3-U**, **Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media H3-V** y de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD-2**; así como áreas de cesión para destinos de equipamiento urbano en su modalidad de **Espacios Verdes Abiertos EV**, como una estrategia para la conservación de las especies de valor ambiental.

El artículo 50 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima define las acciones a promover dentro de las zonas habitacionales.

Por su parte el artículo 51 establece los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas de tipo **Habitacional Unifamiliar Densidad Media H3-U** y **Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media H3-V**.

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO

<b>DENSIDAD MEDIA H3-U</b>	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
<b>HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA H3-V</b>	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA

Así mismo, el artículo 67 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima define a las zonas de usos mixtos como aquellas en las que la habitación se mezcla con actividades relativas al comercio, así como con las instalaciones de equipamiento urbano.

Por su parte, la zona de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD-2** de acuerdo con el artículo 68 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, tiene los siguientes grupos de usos y destinos permitidos:

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

Así también, el artículo 147 establece que, las **áreas de cesión para destinos** deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán del dimensionamiento y de las obras de edificación necesarias para esos efectos, de acuerdo a lo estipulado en el Título III, capítulo XVIII y en el título V, Normas de diseño arquitectónico, del reglamento. Las obras de edificación mínimas al respecto serán las siguientes:

- I. Las dedicadas a **espacios abiertos o áreas verdes**, que deberán contar con las obras de arbolado, jardinería, pisos, edificación y mobiliario urbano. **Dichas obras serán con cargo a quien realice el aprovechamiento urbano**, a satisfacción de las autoridades municipales.

Finalmente, el artículo 119 del Reglamento, establece los usos y destinos permitidos en las zonas de equipamiento urbano de **Espacios Verdes Abiertos EV**:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
<b>ESPACIOS VERDES ABIERTOS EV</b>	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO

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

**Uso o destino compatible:** es el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de las zonas, estando también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

**Uso o destino condicionado:** es el o los usos que tienen funciones complementarias dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

Como se puede observar, 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 28 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.

Giro que se prohíbe en el presente desarrollo.

GRUPO	ACTIVIDADES O GIROS
ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO	MOTELES

De acuerdo con el Reglamento las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo propuestos, se describen a continuación:

ZONA	SUP. MÍN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M. EDIF.
H3-U	140	8.0	R	140	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semicer
H3-V	480	16.0	R	120	0.7	1.4	1/Viv	3	3	-	30	Varia
MD-2	250	15.0	R	-	0.7	2.1	S/T	5	3	-	30	Varia
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto

S/N= Según Norma      R= Resultante de aplicar COS y CUS      S/T= Según Tabla semcer=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 M<sup>2</sup>. CONSTRUIDOS.

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

**LOTIFICACIÓN.**

**2. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO**

El proyecto de lotificación parte del concepto de la conservación de la mayor cantidad de especies vegetales existentes, así como de la fauna que habita la zona próxima al cuerpo de agua de propiedad federal ubicado al poniente del área de aplicación.

El presente Programa Parcial de Urbanización pretende urbanizar un total de **140 lotes**, de los cuales **131 lotes** son de tipo **Habitacional Unifamiliar Densidad Media H3-U**, **1 lote** de tipo **Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media H3-V** y **4 lotes** de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD-2**; así como **4 lotes** de áreas de cesión para destinos de equipamiento urbano, en su modalidad de **Espacios Verdes Abiertos EV**, los cuales se sintetizan en la siguiente tabla:

PROPUESTA	
USO	No. LOTES
H3-U	131
H3-V	1
MD-2	4
EV	4
TOTAL =	140

El resumen de áreas queda de la siguiente manera:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
CONCEPTO	PROPUESTA	
ÁREA VENDIBLE	25,926.75	51.52%
ÁREA DE CESIÓN	5,214.71	10.36%
ÁREA DE VIALIDAD	15,483.84	30.77%
ÁREA RÚSTICA	58.29	0.12%
ÁREA DE ZONA FEDERAL Y CAUCE	3,640.57	7.23%
<b>TOTAL</b>	<b>50,324.16</b>	<b>100.00%</b>

### CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

Por lo que respecta al área de cesión para destinos de equipamiento urbano, a las zonas **Habitacional Unifamiliar Densidad Media H3-U, Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media H3-V** y de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD-2; les corresponde ceder 20% del área vendible;** lo anterior de acuerdo al artículo **141**, fracciones **IV** y **VI** del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima.

El cálculo del área de cesión del Programa Parcial de Urbanización, se determinó de la siguiente manera:

ZONA	SUPERFICIE	# LOTES	REQUERIMIENTO DE CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO	A CEDER
H3-U	21,289.25	131	20% DE LA SUP VENDIBLE	4,257.85
H3-V	1,153.10	1	20% DE LA SUP VENDIBLE	230.62
MD-2	3,484.40	4	20% DE LA SUP VENDIBLE	696.88
<b>TOTAL</b>	<b>25,926.75</b>	<b>136</b>		<b>5,185.35</b>

CESIÓN DE CÁLCULO	CESIÓN DE PROYECTO	DIFERENCIA
5,185.35m <sup>2</sup>	5,214.71m <sup>2</sup>	29.36

En cumplimiento a lo precisado por el artículo 141, fracción IV y VI, del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, se destinará el 50% mínimo de la superficie resultante a áreas verdes y espacios abiertos y el resto de la superficie se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.

### PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO URBANO:

En virtud de lo anterior y de las acciones para promover la conservación de la mayor parte de las especies arboladas existentes, se realiza el planteamiento de que la superficie resultante del cálculo de cesión del proyecto habitacional densidad media, se distribuya entre los siguientes elementos:

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	EQUIPAMIENTO URBANO
026	2	2,251.27m <sup>2</sup>	EV ESPACIOS VERDES ABIERTOS. (COMPLEMENTO DE JARDÍN VECINAL CON EL FRACCIONAMIENTO VECINO "PEDREGAL RESIDENCIAL" Y CANCHA DEPORTIVA)
091	1	2,508.44m <sup>2</sup>	EV ESPACIOS VERDES ABIERTOS. (JUEGOS INFANTILES)
094	1	324.32m <sup>2</sup>	EV ESPACIOS VERDES ABIERTOS. (PARQUE LINEA PROXIMO A LA ZONA FEDERAL DEL CUERPO DE AGUA - SE HABILITARÁ COMO JARDIN FILTRANTE)
095	1	130.68m <sup>2</sup>	EV ESPACIOS VERDES ABIERTOS. (PARQUE LINEA PRÓXIMO A LA ZONA FEDERAL DEL CUERPO DE AGUA - SE HABILITARÁ COMO JARDIN FILTRANTE)

De conformidad con la NOM-001-SEDATU-2021, ESPACIOS PÚBLICOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS, los elementos de equipamiento verde próximos a la zona federal del cuerpo de agua, dada la vecindad con el arroyo El Zopilote, se habilitarán como jardines filtrantes, que contribuyan a los servicios ambientales de la zona e incrementen el área y calidad del corredor verde que bordea el cuerpo de agua referido.

Bajo ninguna circunstancia las áreas de cesión no podrán ser comercializadas de conformidad a lo señalado en el artículo **134** del Reglamento de Zonificación del 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 centro de población serán de DOMINIO PÚBLICO, por lo que al término de todo aprovechamiento urbano que generó cualquier obra de urbanización para la expansión o la renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo**".

### ACCIONES URBANAS

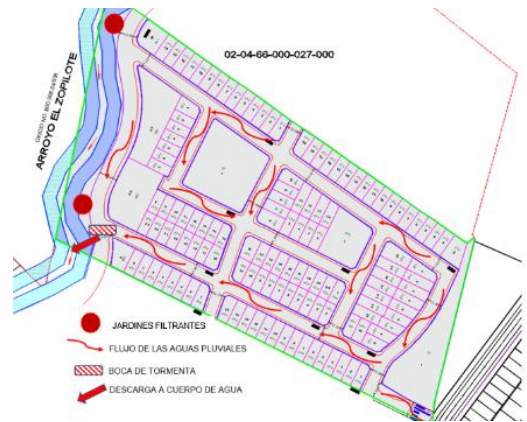
Para llevar a cabo los objetivos del presente Programa Parcial de Urbanización, las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad del Licenciado **HÉCTOR ALEJANDRO MICHEL CARRILLO** y la sociedad mercantil denominada **MICA CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.**, en su calidad de promotores y propietarios del

predio de interés, quienes están obligados de conformidad a lo dispuesto en el artículo **293** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente en el Municipio, 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.

Así también, las acciones materiales que el programa prevé, son las siguientes:

- La construcción de los pasos peatonales y rampas para discapacitados en todas las esquinas, considerando los lineamientos establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEDATU-2023, Estructura y diseño para vías urbanas, mismo que se deriva del Manual de Diseño de Calles Mexicanas de la SEDATU.
- 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, 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 para su disposición en el cuerpo de agua próximo inmediato ubicado al poniente del predio de interés.
- Habilitar como jardines filtrantes los lotes EV próximos al cuerpo de agua y zona federal del arroyo El Zopilote, a efecto de contribuir a los servicios ambientales de la zona.
- La consolidación de las vialidades dentro de los límites del área de aplicación del presente programa.
- Reforestación de vías y espacios públicos con las especies recomendadas por el Plan de Manejo de Arbolado Urbano de la ciudad de Colima.
- La adquisición de la bomba sumergible para mejorar la operación del Pozo La Capacha, de acuerdo a las especificaciones de la CIAPACOV.
- Realizar las ciclovías previstas en la prolongación de la Av. Constitución acatando lo establecido en la NOM-034-SCT/SEDATU-2022.
- Todas y cada una de las obras que determine el proyecto ejecutivo de urbanización del fraccionamiento "Balmoral Residencial".



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

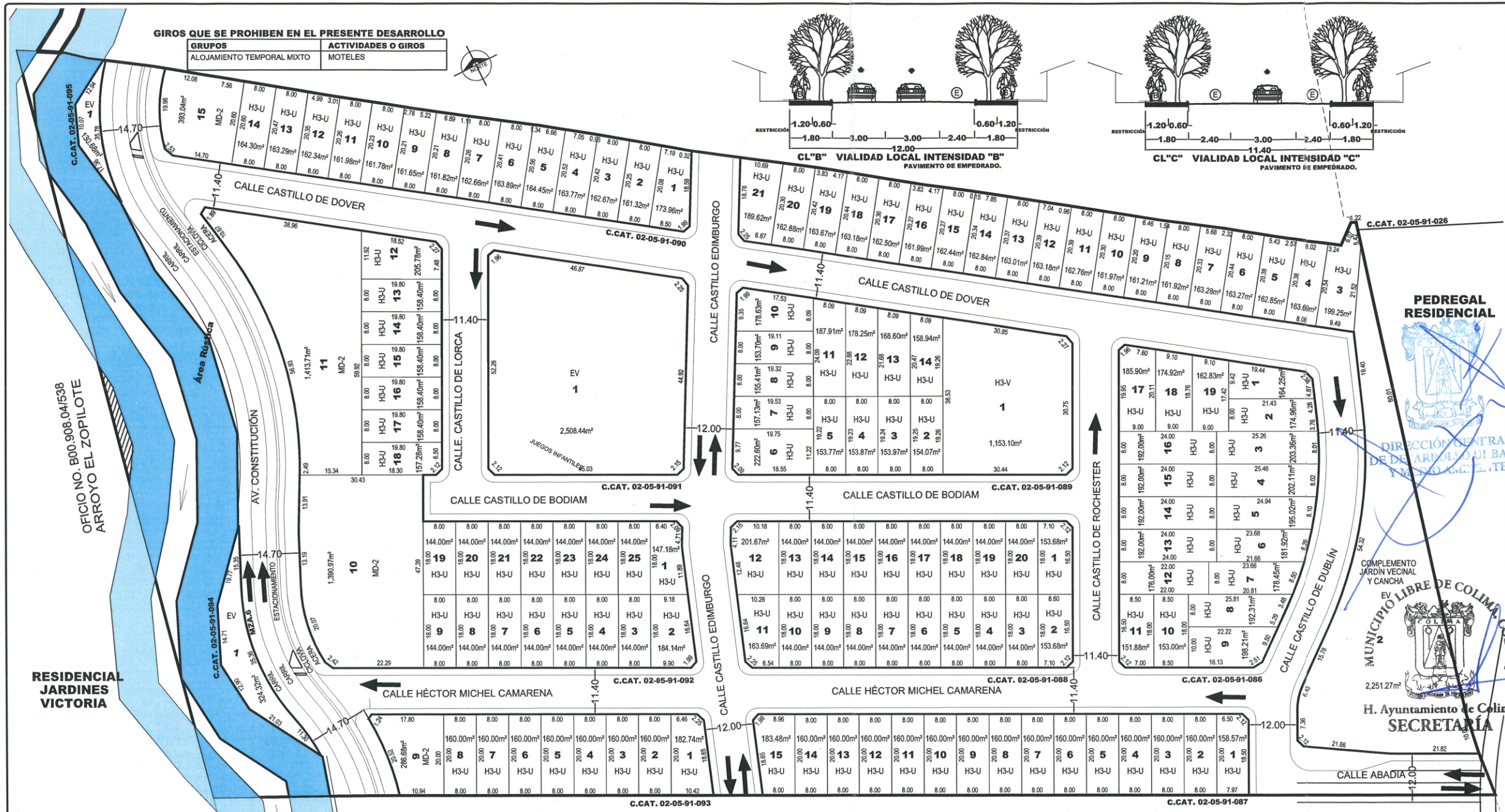
- I. Prestar los servicios de vigilancia;
- II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;
- III. Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado;
- IV. Prestar con eficiencia el servicio de limpia y recolección de desechos sólidos;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

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

Para que surta los efectos legales, el presente estudio, deberá de publicarse en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

La lotificación resultante, de acuerdo a los usos asignados, deberá ajustarse a la tabla de compatibilidades prevista por el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, debiendo atender los giros restringidos.

Posterior a la publicación del presente estudio, se deberá tramitar ante la autoridad municipal el proyecto ejecutivo de urbanización, así como la licencia de urbanización, y demás tramites y/o autorizaciones que de ello se derive.



**GIROS QUE SE PROHIBEN EN EL PRESENTE DESARROLLO**

GRUPOS	ACTIVIDADES O GIROS
ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO	MOTELSES

**COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS**

ZONA	CATEGORIA	USOS PERMITIDOS
H3-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	ALOJAM. TEMPORAL RESTRINGIDO.
H3-V	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAM. TEMPORAL RESTRINGIDO.
MD-2	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJ. TEMPORAL RESTRINGIDO
EV	PREDOMINANTE	RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO
	COMPATIBLE	NINGUNO

**TABLA DE INTENSIDADES DE USO**

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MIN.	ALTURA MAX.	INDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES
H3-U	140.0	8.0	R	140.0	0.7	1.4	1	3 3 - 30 Semicler
H3-V	480.0	16.0	R	120.0	0.7	1.4	1/1v	3 3 - 30 Varia
MD-2	250.0	15.0	R	-	0.7	2.1	8/T	5 3 - 30 Varia
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	8/T	- - - Abierto

**CUADRO GENERAL DE ÁREAS**

LOTE	USO	SUP	USO	SUP	USO	SUP	USO	SUP	USO	SUP	USO	SUP	USO	SUP	USO	SUP					
1	H3-U	173.96		H3-U	147.18	EV	2508.44	H3-U	1153.10	EV	324.32	EV	130.68	H3-U	153.68	H3-U	164.25	H3-U	182.74	H3-U	158.57
2	H3-U	161.32	EV	2251.27	H3-U	184.14		H3-U	154.07					H3-U	153.68	H3-U	174.96	H3-U	160.00	H3-U	160.00
3	H3-U	162.67	H3-U	199.25	H3-U	144.00		H3-U	153.97					H3-U	144.00	H3-U	203.36	H3-U	160.00	H3-U	160.00
4	H3-U	163.77	H3-U	163.69	H3-U	144.00		H3-U	153.87					H3-U	144.00	H3-U	202.11	H3-U	160.00	H3-U	160.00
5	H3-U	164.45	H3-U	162.85	H3-U	144.00		H3-U	153.77					H3-U	144.00	H3-U	195.02	H3-U	160.00	H3-U	160.00
6	H3-U	163.89	H3-U	163.27	H3-U	144.00		H3-U	222.60					H3-U	144.00	H3-U	181.92	H3-U	160.00	H3-U	160.00
7	H3-U	162.66	H3-U	163.28	H3-U	144.00		H3-U	157.13					H3-U	144.00	H3-U	178.45	H3-U	160.00	H3-U	160.00
8	H3-U	161.82	H3-U	161.92	H3-U	144.00		H3-U	155.41					H3-U	144.00	H3-U	192.31	H3-U	160.00	H3-U	160.00
9	H3-U	161.65	H3-U	161.21	H3-U	144.00		H3-U	153.70					H3-U	144.00	H3-U	198.21	MD-2	286.68	H3-U	160.00
10	H3-U	161.78	H3-U	161.97	MD-2	1390.97		H3-U	178.63					H3-U	144.00	H3-U	153.00			H3-U	160.00
11	H3-U	161.98	H3-U	162.76	MD-2	1413.71		H3-U	187.91					H3-U	163.69	H3-U	151.88			H3-U	160.00
12	H3-U	162.34	H3-U	163.18	H3-U	205.78		H3-U	178.25					H3-U	201.67	H3-U	176.00			H3-U	160.00
13	H3-U	163.29	H3-U	163.01	H3-U	158.40		H3-U	168.60					H3-U	144.00	H3-U	192.00			H3-U	160.00
14	H3-U	164.30	H3-U	162.84	H3-U	158.40		H3-U	158.94					H3-U	144.00	H3-U	192.00			H3-U	160.00
15	MD-2	393.04	H3-U	162.44	H3-U	158.40		H3-U	183.48					H3-U	144.00	H3-U	192.00			H3-U	160.00
16			H3-U	161.99	H3-U	158.40		H3-U	158.40					H3-U	144.00	H3-U	192.00			H3-U	160.00
17			H3-U	162.50	H3-U	158.40		H3-U	158.40					H3-U	144.00	H3-U	185.90			H3-U	160.00
18			H3-U	163.18	H3-U	157.28		H3-U	157.28					H3-U	144.00	H3-U	174.92			H3-U	160.00
19			H3-U	163.67	H3-U	144.00		H3-U	144.00					H3-U	144.00	H3-U	162.83			H3-U	160.00
20			H3-U	162.88	H3-U	144.00															
21			H3-U	189.62	H3-U	144.00															
22			H3-U	144.00																	
23			H3-U	144.00																	
24			H3-U	144.00																	
25			H3-U	144.00																	

**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO "BALMORAL RESIDENCIAL"**



**SIMBOLOGÍA:**

- H3-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA
- H3-V HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA
- MD-2 CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD MEDIA
- EV ESPACIOS VERDES ABIERTOS
- RESERVA (PROPIEDAD PRIVADA)
- ÁREA QUE SE CONSERVA COMO RÚSTICA

**TOTAL DE LOTES**

USO	# LOTES	H3-U	H3-V	MD-2	EV	TOTAL
		131	1	4	4	140

**CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN**

USO	# LOTES	SUPERFICIE DE CÁLCULO	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H3-U	131	21,289.25	20%	4,257.85
H3-V	1	1,153.10	20%	230.62
MD-2	4	3,484.40	20%	696.88
TOTAL	136	25,926.75	TOTAL =	5,185.35

**RESUMEN GENERAL DE ÁREAS**

ÁREA VENDIBLE	ÁREA DE CESIÓN	ÁREA DE VIALIDAD	ÁREA DE ZONA FEDERAL Y CAUCE	ÁREA RÚSTICA	TOTAL					
25,926.75	5,214.71	10.36%	15,483.84	30.77%	3,640.57	7.23%	58.29	0.12%	50,324.16	100.00%

El artículo 267 de la ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima en la reforma publicada en el Periódico Oficial El Estado de Colima establece que:

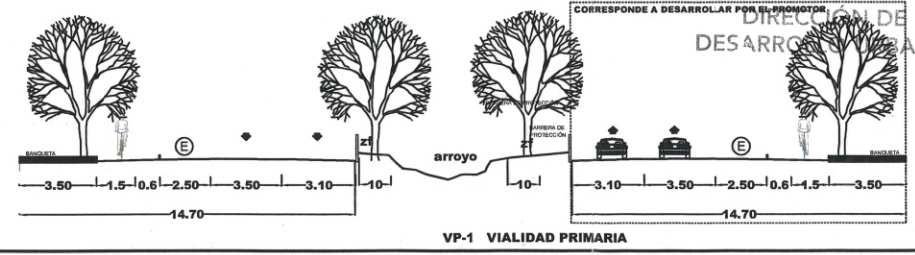
"Los bienes inmuebles que comprenden las áreas de cesión para destinos, son inalienables, imprescriptibles e inembargables, mientras no se les desactiven del servicio público al que se encuentran destinadas. Las áreas verdes, de recreación y espacios abiertos, así como parques y jardines de donación, no podrán desactivarse y cambiarse de ese destino".

PROMOTOR:  
**"MICA CONSTRUCTORA" S.A. DE C.V.**  
YO  
**HÉCTOR ALEJANDRO MICHEL CARRILLO**

UBICACIÓN:  
**SURPONEN DE LA LOCALIDAD DE LA CAPACHA, COLIMA, COL.**

CONSULTOR:  
**CONORBA CONSULTORIA URBANA Y AMBIENTAL**  
**ARQ. VÍCTOR MANUEL LARA RAMOS**  
PABLO NERUDA 602-F TEL: (312) 312-32-25 conurbacolima@gmail.com COLIMA, COL.

PLANO:  
**LOTIFICACIÓN**  
ESCALA: 1:800  
LUGAR Y FECHA:  
COLIMA, COL., SEPTIEMBRE DE 2025.



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**