



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. 1

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 24 DE AGOSTO DE 2024

TOMO CIX
COLIMA, COLIMA

NÚM.

74
20 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN RESIDENCIAL LA RIVERA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CUAUHTÉMOC, COLIMA. **Pág. 3**

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN RESIDENCIAL LA RIVERA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CUAUHTÉMOC, 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 177/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.214/2024, de fecha 05 de agosto de 2024, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 06 del citado mes y año, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene la **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización Residencial La Rivera**, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, promovido por JADE Grupo Inmobiliario S. A. DE C. V.

SEGUNDO.- Que el Programa Parcial de Urbanización Residencial La Ribera, ubicado al sur de la cabecera municipal de Cuauhtémoc, Colima, fue aprobado por el H. Cabildo del citado municipio, el 29 de enero de 2021 y mediante Acuerdo del Titular del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial "*El Estado de Colima*", en su edición número 24, suplemento 7, de fecha 13 de marzo de 2021.

TERCERO.- Que con fecha 15 de julio de 2024, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc, aprobó la **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización Residencial La Rivera**, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, según se advierte de la certificación del punto de acuerdo expedida el día 16 de julio de 2024, por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc, Colima, cuyos originales obran en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la actual Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

CUARTO.- Que mediante oficio número 02.214/2024, de fecha 05 de agosto de 2024, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano informó 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 177/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dictaminó la congruencia de la **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización Residencial La Rivera**, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, 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 **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización Residencial La Rivera**, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, en los términos precisados en los Considerandos que anteceden.

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

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene la **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización Residencial La Rivera**, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, aprobado por el H. Cabildo del municipio de Cuauhtémoc, Colima, el día 15 de julio del 2024.

TRANSITORIO

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

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

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, el 07 de agosto de 2024.

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

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ
Firma.

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

INTRODUCCIÓN

El presente estudio, tiene como objetivo fundamental la Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento "RESIDENCIAL LA RIVERA", localizado al sur de la de la cabecera municipal de Cuauhtémoc, al sur del cementerio municipal de Cuauhtémoc, Colima.

A la fecha se cuenta con un Programa Parcial de Urbanización autorizado y publicado, aunado a lo anterior, debido a las áreas de oportunidad y posibilidades que ofrece el predio por su ubicación y a que la parte promotora llevó a cabo recientemente un contrato de término de mancomunidad, el cual disminuye en 1-00-00ha., el área de aplicación del área del programa parcial publicado y autorizado.

Por lo anterior, la presente modificación pretende modificar el programa parcial en geometría, forma y zonificación la lotificación vigente de las manzanas 102, 108 y 111, precisando que se aumentan en sólo en 1 los lotes vendibles, conservando el lote Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta H4-H, el cual disminuye considerablemente el número de unidades de vivienda, así como la modificación únicamente de la clave catastral de lotes 4 al 24 de la manzana 108.

Se puede advertir que al consolidarse las modificaciones que la parte promotora pretende realizar al predio, daría las condiciones legales necesarias para continuar con la construcción del proyecto de interés.

ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD

PRIMERO: Que mediante Escritura Pública Número **16,033** en la Ciudad de Colima, Estado de Colima, el 13 de abril de 2022, ante el LICENCIADO HÉCTOR MICHEL CAMARENA, titular de la Notaría Pública Número 7, hace constar el **CONTRATO DE TÉRMINO DE MANCOMUNIDAD**, que otorgan por una parte el ciudadano ENRIQUE SILVA SÁNCHEZ con el consentimiento de su esposa la ciudadana ELISA LARIOS BARRETO y de la otra parte la persona moral denominada "**JADE GRUPO INMOBILIARIO**", **S.A. DE C.V.**, representada en este acto por su apoderado el ciudadano ROY DENIZ SÁNCHEZ, respecto a una acción de propiedad de la parcela 168 Z-4 P1/1, del ejido Cuauhtémoc, Colima .

Como consecuencia de la terminación de la copropiedad y división, cada porción se adjudica de la siguiente forma, de acuerdo a las siguientes cláusulas

CLÁUSULA SEGUNDA:

1. A la empresa "JADE GRUPO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.", lo que respecta a la acción de propiedad o parte alícuota equivalente al 86.593%, que corresponde a una superficie de 64,587.98m². Por lo anterior, la empresa JADE GRUPO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V., SE RESERVA COMO ÚNICO PROPIETARIO de los 52 lotes, pertenecientes a la incorporación municipal de la etapa 1 del fraccionamiento RESIDENCIAL LA RIVERA, la cual se fue publicada el sábado 29 de enero del 2022, en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", y que se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Colima, en los folios reales 228923-1, 349488-1 y 349539-1 de fecha 9 de marzo del 2022.

Igualmente, como consecuencia de la división de mancomunidad, la empresa JADE GRUPO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V., SE RESERVA COMO ÚNICA PROPIETARIA de las subsecuentes etapas de incorporación municipal, que resultaren como consecuencia del desarrollo urbanístico que prevé del PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO "RESIDENCIAL LA RIVERA", que contempla la urbanización en una superficie de 64,587.98m², de la cual es propietaria.

2. **Al señor ENRIQUE SILVA SÁNCHEZ SE RESERVA COMO ÚNICO PROPIETARIO** de la ACCIÓN DE PROPIEDAD O PARTE ALÍCUOTA EQUIVALENTE AL 13.407%, que corresponde a una superficie de 10,000.00m².

ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA

PRIMERO: Que mediante Escritura Pública Número 22,703 en la Ciudad de Colima, Estado de Colima, el 16 de junio de 2015, ante el LICENCIADO RAFAEL VERDUZCO ZEPEDA, titular de la Notaría Pública Número 13, hace constar LA PROTOCOLIZACIÓN de acuerdos adoptados en la asamblea general extraordinaria de accionistas de la persona moral denominada "JADE GRUPO INMOBILIARIO", S.A. DE C.V., que entre otros en el PUNTO VI, se RATIFICA LOS PODERES Y FACULTADES CONFERIDOS POR LA SOCIEDAD, a favor de los señores FRANCISCO JAVIER DENIZ MACÍAS, JAVIER ALEJANDRO DENIZ SÁNCHEZ, ROY DENIZ SÁNCHEZ, y la señorita JENNY IVETTE DENIZ SÁNCHEZ, **PODER GENERAL PARA ACTOS PLEITOS Y COBRANZAS, PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PARA ACTOS DE DOMINIO**, conjunta o separadamente, según convenga.

ESTUDIOS URBANOS PREVIOS

PRIMERO: Que en fecha 13 de marzo de 2021, se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento "RESIDENCIAL LA RIBERA", el cual se encuentra zonificado con usos Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U), Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta (H4-H), Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3), Espacios Verdes y Abiertos (EV) e Infraestructura (IN).

El Programa Parcial se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, bajo el **folio real No. 228923-1**, de fecha 08 de abril de 2021.

Mediante la sesión extraordinaria de Cabildo celebrada el 14 de abril de 2021 se autorizó el cambio de nombre del Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento **Residencial "La Ribera"** a Programa Parcial de Urbanización **Residencial "La Rivera"**.

Además, en virtud de haberse ejecutado los trabajos de urbanización, se han realizado incorporaciones municipales de diversas etapas.

La persona moral JADE GRUPO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V., en su calidad de promotora y propietaria del predio, y el señor ROY DENIZ SÁNCHEZ, en su carácter de apoderado legal, descrito en los párrafos anteriores, quienes se acreditan plenamente, pretende llevar a cabo las gestiones para obtener las autorizaciones que le permitan modificar el Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento RESIDENCIAL LA RIVERA.

Los principales motivos que generan la presente modificación es la adecuación del proyecto autorizado a un nuevo polígono que se apegue a la disolución de la mancomunidad de la propiedad; derivado de la factibilidad de suministro de agua potable del pozo profundo ubicado en la Unidad Deportiva de Cuauhtémoc eliminar un lote de área de cesión para infraestructura, así como disminuir el número de viviendas propuestas en el lote plurifamiliar.

MARCO JURÍDICO Y DE PLANEACIÓN

BASES JURÍDICAS

El fundamento jurídico de la estrategia de la Primera 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 que en materia de regulación del suelo establecen lo siguiente:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Aprobada por el Congreso Constituyente el 31 de enero de 1917, promulgada y publicada en el diario oficial el 5 de febrero de 1917 y su última reforma publicada en el diario oficial de la federación el 17 de mayo de 2021. En el artículo 27, párrafo tercero de la Carta Magna, establece que las autoridades podrán dictar "las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadamente provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de plantear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población". Y los Artículos 73° fracción XXIX-C y 115° fracciones II, III, IV y V, reformados el 3 de febrero de 1983, establecen el derecho de la Nación de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como de regular, planear y ordenar la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población, a través de las adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques; la facultad del Congreso de

la Unión para expedir las leyes que establezcan la concurrencia de los tres órdenes de gobierno en el ámbito de, sus respectivas competencias en materia de Asentamientos Humanos y la atribución Municipal en cuanto a la regulación del uso del suelo y la formulación de Planes, y Programas de Desarrollo Urbano, respectivamente.

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

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de noviembre del año 2016, (última reforma publicada DOF 1 de junio de 2021), dentro de sus disposiciones establece que **la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben de conducirse en apego a los principios de política pública** de: Derecho a la ciudad, Equidad e inclusión, Derecho a la propiedad urbana, Coherencia y racionalidad, Participación democrática y transparencia, Productividad y eficiencia, Protección y progresividad del Espacio Público, Resiliencia, seguridad urbana y riesgos, y Accesibilidad universal y movilidad.

Así mismo, establece que los **programas** estatales de ordenamiento territorial y **desarrollo urbano**, los planes o programas municipales de desarrollo urbano, **serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales**, con las formalidades previstas en la legislación estatal en la materia, y en congruencia con las normas oficiales mexicanas en la materia. Las autoridades públicas encargadas de la ejecución de los planes y programas referidos, tienen la obligación de facilitar su consulta pública de forma física en sus oficinas y de forma electrónica, a través de sus sitios web, en términos de la legislación en materia de transparencia.

Por su parte, la legislación estatal de desarrollo urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, **modificación**, evaluación y vigilancia de los planes o **programas de desarrollo urbano**.

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el día 07 de mayo del año de 1994 (última reforma publicada en el Periódico Oficial el 4 de septiembre de 2021) y dentro de sus objetivos generales se encuentran:

- I. El de lograr un mayor desarrollo en el Estado,
- II. Regular el aprovechamiento del suelo urbano, acorde a la función social de la propiedad, con respeto a las garantías individuales y sociales que consagra la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- III. Reforzar la política de desarrollo en el Estado de Colima, para reducir los desequilibrios regionales, garantizando la elevación de la calidad de vida de la población rural y urbana, la conservación del ambiente y el aprovechamiento de los recursos naturales, conforme los fines que señala el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal;
- IV. Promover el adecuado ordenamiento territorial y ecológico de los asentamientos humanos, y
- V. Impulsar una mayor participación social en la planeación, ordenamiento y regulación de los centros de población, así como en la dotación y administración de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

Además tiene el objeto de fijar la concurrencia del Estado y de los Municipios en materia de desarrollo urbano para la planeación, ordenación y regulación de los centros de población; definir las normas para planear y regular las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el estado, así mismo definir los principios conforme a los cuales **el Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar** las provisiones, reservas, **usos y destinos de áreas y predios**.

Establece que los programas de desarrollo urbano de centros de población, son el conjunto de disposiciones para ordenar y regular las áreas que los integran y delimitan, sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como las bases para la programación de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento. Además, precisa que los PDUS deben establecer: La delimitación del centro de población; la zonificación primaria y secundaria; Las reservas, usos y destinos del territorio del centro de población, para lo cual se determinarán en áreas y zonas, de acuerdo con sus características, aprovechamiento y condiciones generales, conforme a las normas establecidas por el reglamento estatal de zonificación.

Los programas de desarrollo urbano de centros de población, serán elaborados, aprobados, ejecutados, **controlados y evaluados** por los ayuntamientos correspondientes, observando la coordinación con el Gobierno del Estado, y en su caso, con la Federación. Precizando que **podrán ser modificados** o cancelados cuando **exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, estas modificaciones** o cancelación, **podrán ser solicitadas ante la autoridad correspondiente**, por los **ciudadanos del Estado**, entre otros.

A los **Ayuntamientos** les corresponde **formular, aprobar y administrar** la **zonificación de los centros de población en su territorio**; para ese efecto se entenderá por zonificación:

- I. La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población;
- II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas, dentro de las áreas a que se refiere la fracción anterior;
- III. La determinación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- IV. La determinación y reglamentación de usos, destinos y reservas;
- V. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- VI. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- VII. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- VIII. Las reservas para la expansión de los centros de población.

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

I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen;

- II. Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables;
- III. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más eficiente;
- IV. No se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplirse en las etapas de realización, salvo caso fortuito o fuerza mayor, y

V. Sobrevenga otra causa de interés público que los afecte.

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

Los planes o programas de desarrollo urbano municipal deberán evaluarse y revisarse cada tres años.

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

- I. El Gobernador del Estado;
- II. La Secretaría;

III. Los Ayuntamientos;

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

El Reglamento de Zonificación del Estado de Colima

Publicado en el Periódico Oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 23 de agosto de 1997, (última reforma publicada en el Periódico Oficial el 29 de diciembre de 2018), precisa el conjunto de normas técnicas y los procedimientos para formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial de los Centros de Población en el Estado, a través de los Programas de Desarrollo Urbano; establece los tipos básicos de zonas, la clasificación de usos del suelo y la reglamentación de áreas y zonas, a las que se sujetarán aquellas que se precisen dentro de los Programas Parciales de Urbanización.

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.

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cuauhtémoc.

Este instrumento ubica al predio en una Áreas de Reserva Urbana a ocuparse a Corto Plazo RU-CP-10, un área de Transición (**AT-11**) y un cuerpo de agua (**CA-11**), de conformidad al Programa de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, publicado el 28 de noviembre de 2009. Zonificado como Habitacional de Densidad Alta (**H4-7**) y como **Agropecuaria (AG-10 y AG-11)**, en lo referente a la estructura urbana no se establece el paso de alguna vialidad con jerarquía mayor a la de una calle local, así como tampoco establece la conformación de algún centro vecinal o barrial dentro de los límites del predio. Lo anterior de conformidad a los dictámenes de Vocación de Suelo **DUYOP-019/2018** de fecha 23 de marzo de 2018.

OBJETIVOS

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:

- 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 la presente modificación al programa parcial, en estricto apego a la estrategia establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cuauhtémoc.

Objetivos Específicos

- Modificar el Programa Parcial publicado en el PO el 13 de marzo de 2021.
- Derivado del término de mancomunidad de la propiedad, disminuir en 1-00-00ha., el área de aplicación del programa vigente.
- Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de una superficie de **64,587.98m²**, para un fraccionamiento con densidad y/o intensidad alta.
- Eliminar uno de lotes destinados para área de cesión de infraestructura.
- Dotar de **214** lotes urbanizados, de los cuales **209** son Habitacionales Unifamiliares de Densidad Alta **H4-U**, 1 lote Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Alta **H4-H**, **2** lotes Mixto de Barrio Intensidad Alta **MB-3**, **1** lote de espacios verdes y abiertos **EV** y **1** lotes de infraestructura **IN**.
- Modificar únicamente la clave catastral de los lotes 4 al 24 de la manzana 108.
- 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.

FASE DE DIAGNÓSTICO

LOCALIZACIÓN

La fracción del predio que da motivo al presente estudio, se encuentra ubicado al sur de la cabecera municipal de Cuauhtémoc, Colima, al sur del cementerio municipal.

Como se mencionó en la fase de antecedentes del presente estudio, la modificación que se pretende realizar, tiene como finalidad reducir el área de aplicación del programa parcial autorizado, modificar en geometría y forma la lotificación autorizada y disminuir el número de viviendas propuestas en el lote habitacional plurifamiliar densidad alta, modificar la geometría de las calles locales Jacaranda y Arce, así como la calle Primavera únicamente en su extremo oriente, en el predio propiedad de la persona moral JADE GRUPO INMOBILIARIO, S.A. DE CV., para llevar a cabo la Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento **RESIDENCIAL LA RIVERA**.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El predio rústico correspondiente al área de aplicación de la presente al Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento "RESIDENCIAL LA RIVERA", se encuentra acreditado mediante **Escritura Pública Número 16,033** en la Ciudad de Colima,

Estado de Colima, el 13 de abril del 2022, ante el LICENCIADO HÉCTOR MICHEL CAMARENA, titular de la Notaría Pública Número 7, hace constar el contrato de término de MANCOMUNIDAD, que otorgan por una parte el ciudadano **ENRIQUE SILVA SÁNCHEZ** con el consentimiento de su esposa la ciudadana **ELISA LARIOS BARRETO** y de la otra parte la persona moral denominada "**JADE GRUPO INMOBILIARIO**", **S.A. DE C.V.**, representada en este acto por su apoderado el ciudadano **ROY DENIZ SÁNCHEZ**, respecto al predio:

Fracción de la parcela 168 Z-4 P1/1, con una superficie de **64,587.98m²**, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Noreste: En 114.697m con la fracción A de la Parcela 168;

Al Noreste: En línea quebrada que mide en su totalidad 454.964m con zona federal;

Al Sur: En 231.351m con parcela 183; y

Al oeste: En línea ligeramente quebrada que mide en su totalidad 311.406m con las parcelas 167 y 178.

Identificado como fracción B de la parcela 168 Z-4 P1/1. La presente término de mancomunidad consolida a la empresa JADE GRUPO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V. el 100% el inmueble referido.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

ZONIFICACIÓN

COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO.

El predio de acuerdo a la estrategia del PPU FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL LA RIVERA, se encuentra como una zona Habitacional de Densidad Alta, identificado con las claves **H4-U, H4-H, MB-3, IN** y **EV** con los usos compatibles establecidos en el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

Los artículos 51, 65 y 116 establecen los grupos de usos y destinos, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del Estado de Colima son permitidos en las zonas **Habitacional Unifamiliar Densidad Alta H4-U, Habitacional Plurifamiliar Densidad Alta H4-H, Mixto de Barrio Intensidad Alta, Espacios Verdes abiertos EV** y **Equipamiento de Infraestructura IN**.

Artículo 51

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA H4-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIAL Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR DENSIDAD ALTA H4-H	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJ. TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS	

Artículo 64

MIXTO INTENSIDAD ALTA MB-3	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO

	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL

Artículo 116

ESPACIOS VERDES ABIERTOS EV	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO
EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA IN	PREDOMINANTE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
	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.

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. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M.EDIF.
H4-U*	90	6	R	90	0.8	1.6	1	1	3	-	30	Varía
H4-H	120(60)	8 (4)	R	60	0.8	1.6	1	2	3	-	20	cerrado
MB-3	120	10	R	-	0.8	2.4	S/T	5	3	-	20	Varía
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto
IN	Varía	Varía	R	-	0.7	2.1	R	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

*Los lotes H4-U con frente a las calles de acceso restringido tendrán una restricción frontal de 2.50m.

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 M2. CONSTRUIDOS.

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

LOTIFICACIÓN:**A) Memoria Descriptiva del Proyecto**

En la presente Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización se altera en número y superficie tanto los lotes vendibles, como el de cesión para infraestructura:

SITUACIÓN PUBLICADA			MODIFICACIÓN		
USO	No. LOTES	SUPERFICIE	USO	No. LOTES	SUPERFICIE
H4-U	209	21,548.37	H4-U	209	21,116.03
H4-H	1	4,750.74	H4-H	1	4,848.36
MB-3	1	1,104.78	MB-3	2	1,505.11
EV	1	4,692.09	EV	1	4,692.09
IN	2	684.55	IN	1	284.22
TOTAL =	214	32,780.53	TOTAL =	214	32,445.88

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

CONCEPTO	SITUACIÓN PUBLICADA		MODIFICACIÓN	
	SUPERFICIE m ²	PORCENTAJE	SUPERFICIE m ²	PORCENTAJE
ÁREA VENDIBLE	27,403.89	60.43	27,469.50	42.53
ÁREA DE CESIÓN	4,692.09	12.33	4,692.09	7.26
ÁREA DE LOTES IN	684.55	1.09	284.22	0.44
ÁREA DE VIALIDAD	16,185.77	26.15	16,520.49	25.58
ÁREA QUE SE MANTIENE RÚSTICA	25,621.68	34.35	15,621.68	24.19
TOTAL	74,587.98	100.00	64,587.98	100.00

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

Por lo que respecta a la cesión de destinos de equipamiento, a la zona **Habitacional de Densidad Alta** les corresponde ceder 17m² por unidad de vivienda; así mismo, a los usos de tipo **Mixto de Barrio MB-3** les corresponde ceder **20%** de la superficie vendible; lo anterior de acuerdo al Artículo **139 fracciones V y VI** del Reglamento de Zonificación Estatal.

CÁLCULO DE ÁREA DE CESIÓN						
USO	SITUACIÓN PUBLICADA			MODIFICACIÓN		
	NO. LOTES	SUPERFICIE	SUPERFICIE m ² /REG	NO. LOTES	SUPERFICIE	SUPERFICIE m ² /REG
H4-U	209	21,548.37	3,553.00	209	21,116.03	3,553.00
H4-H	1 (52 u.v.)	4,750.74	884.00	1 (máx. 18 u.v.)	4,848.36	306.00
MB-3	1	1,104.78	220.96	2	1,505.11	301.02
TOTAL	211	27,403.89	4,657.96	212	27,469.50	4,160.02

Balance de requerimiento de área de cesión.

CESIÓN PUBLICADA			CESIÓN MODIFICADA		
PROYECTO	CÁLCULO	SUPERÁVIT	PROYECTO	CÁLCULO	SUPERÁVIT
4,692.09	4,657.96	34.13	4,692.09	4,160.02	532.07

	SITUACIÓN AUTORIZADA	MODIFICACIÓN
DESTINO	SUPERFICIE	SUPERFICIE
EV	4,692.09	4,692.09

PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO URBANO

Dentro del proyecto se contempla 1 lote para espacios Verdes y Abiertos en su modalidad de Jardín Vecinal.

MANZANA	LOTE	EQUIPAMIENTO URBANO
05-01-02-102	1	EV (JARDÍN VECINAL)

Bajo ninguna circunstancia las áreas de cesión podrán ser comercializadas por el H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc de conformidad a lo señalado en el artículo 132 del Reglamento de Zonificación, 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**”.

CRITERIOS DE INGENIERÍA VIAL

El programa parcial autorizado lo conforman calles locales, establecidas en el Programa vigente, sólo se modifica en geometría las calles Arce, Jacaranda y Primavera; y se crea entre las manzanas 111 y 112 el Andador Primavera.

La calle Arce no modifica su sección, solamente modifica su geometría en su extremo oriente.

La Calle Jacaranda no modifica su sección, solamente modifica su geometría en su extremo sur.

La calle local Primavera en el frente de las manzanas 111, 112 y 114 modifica su sección a 15.00m, se diseñó con dos carriles circulación de 3.00m cada uno, un carril de estacionamiento de 2.50m y acera de 2.00 en ambos sentidos; y se modifica la geometría en el acceso al lote H4-H.

La calle local Intensidad D, denominada andador Primavera se diseñó con un derecho de vía de 7.00m, con un carril de circulación de 4.00m y aceras de 1.50 m en ambos lados y la calle Primavera con un derecho de vía de 9.00m, con un dos carriles de circulación de 3.00m y aceras de 1.50m en ambos lados.

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 programa parcial, publicado el 13 de marzo de 2021, en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”.

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:

En resumen, la presente modificación se define de la siguiente manera:

- El área de aplicación del programa parcial, se reduce en **10,000.00m²** quedando en **64,587.98m²**.
- La superficie que se mantiene como rústica, se reduce en **10,000.00m²** quedando en **15,621.68m²**.
- El número de lotes de cesión se mantiene en número y superficie.
- Se modifica únicamente la clave catastral de los lotes 4 al 24 de la manzana 108.
- El número de lotes vendibles aumenta en **1** lote, para quedar en **212**.
- La superficie del área vendible aumenta en **65.61m²**, para quedar en **27,469.50m²**.
- El área de cesión de proyecto se mantiene.
- El superávit aumenta **497.94m²** para quedar en **532.07m**.
- El área de vialidad aumenta en **334.72m²** para quedar en **16,520.49m²**.
- El número de lotes de área de cesión para infraestructura disminuye en **1**.
- La superficie de área de cesión para infraestructura disminuye en **400.33m²** quedando en **284.22m²**.

Las acciones urbanas establecidas en el programa parcial de urbanización y autorizadas en el proyecto ejecutivo de urbanización, seguirán vigentes; por lo que, la parte promotora 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 Cuauhtémoc conforme a lo que establece las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

Además de las acciones urbanas señaladas en el reglamento de Zonificación, se ejecutarán las siguientes:

- **Construcción de una planta de tratamiento, para los lotes que por la topografía que presentan, no es posible conectarlos al sistema de saneamiento municipal.**
- **La construcción de los pasos peatonales y rampas para discapacitados en todas las esquinas.**
- **La construcción de la mitad de la sección (oriente) de la calle Justo Sierra, dentro del área de aplicación.**

De igual manera y para dar cumplimiento al **Art. 146** fracción I del Reglamento de Zonificación estatal, las **áreas de cesión** para destinos se habilitarán para su inmediata utilización, las correspondientes a espacios abiertos o áreas verdes con juegos infantiles serán a **costo total del urbanizador** y a satisfacción de las autoridades municipales.

El área de cesión deberá contener los siguientes elementos:

Bancas, caminamientos, juegos infantiles, áreas verdes, luminarias, botes para basura.

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.

SIN TEXTO

SITUACIÓN ACTUAL (P.O. 13 MARZO 2021)

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	27,403.89	36.74%
ÁREA DE CESIÓN	4,692.09	6.29%
ÁREA DE VIALIDAD	16,185.77	21.70%
ÁREA PARA INSTALACION DE INFRAESTRUCTURA	684.55	0.92%
ÁREA QUE SE MANTIENE RÚSTICA	25,621.68	34.35%
TOTAL	74,587.98	100.00%

USO	H4-U	H4-H	MB-3	EV	IN	TOTAL
# LOTES	209	1	1	1	2	214

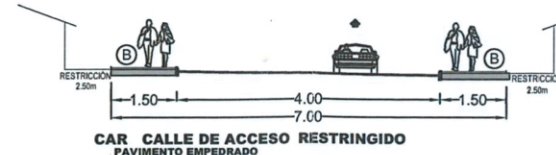
USO	# LOTES	SUPERFICIE
EV	1	4,657.96
TOTAL	1	4,657.96

CESIÓN DE CÁLCULO	4,657.96m ²
CESIÓN DE PROYECTO	4,692.09m ²
SUPERAVIT	34.13m ²

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN REQUERIMIENTO A CEDER			
USO	# LOTES	SUPERFICIE	A CEDER
H4-U	209	21,548.37	17m ² /lote 3,553.00
H4-H	1 (52 u.v.)	4,750.74	17m ² /lote 884.00
MB-3	1	1,104.78	20% 220.96
TOTAL	211	27,403.89	TOTAL = 4,657.96

TABLA DE INTENSIDADES DE USO												
ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE EDIF.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES			M.EDIF	
							F	P	L	%JARD		
H4-U	90.0	6.00	R	90	0.80	1.60	1	1	3	-	30	Varia
H4-H	120.0 (60.0)	8.00 (4.0)	R	60	0.80	1.60	1	2	3	-	20	Cerrado
MB-3	120.0	10.0	R	-	0.80	2.4	S/T	5	3	-	20	Varia
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto
IN	VARIA	-	R	-	0.70	2.1	S/T	5	5	5	20	Abierto

Sin* Según Norma R= Resultado de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla Semcer = Semicerrado
 * Los lotes H4-U con frente a las calles de acceso restringido tendrán una restricción frontal de 2.50m.

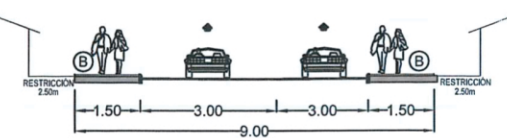


CAR CALLE DE ACCESO RESTRINGIDO PAVIMENTO EMPEDRADO

COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS	
H4-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO	
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS	
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	
H4-H	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL	
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO	
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS	
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	
MB-3	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL	
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO	
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	
EV	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS	
	COMPATIBLE	NINGUNO	
	IN	PREDOMINANTE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
		COMPATIBLE	NINGUNO

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



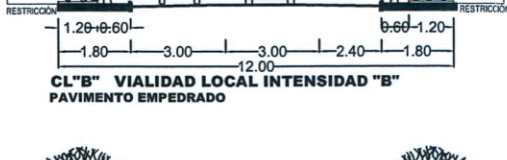
CAR CALLE DE ACCESO RESTRINGIDO PAVIMENTO EMPEDRADO



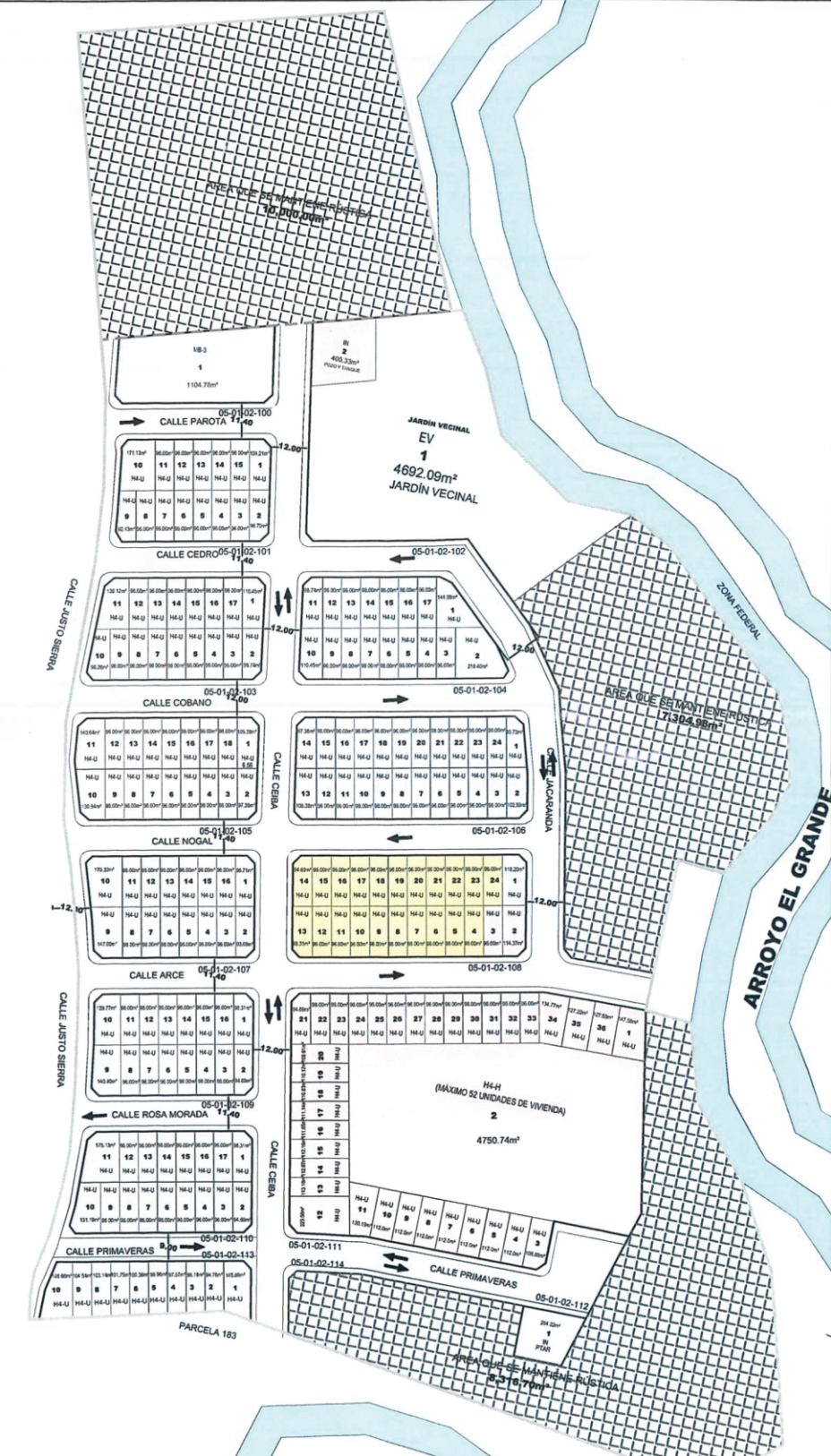
CL "C" VIALIDAD LOCAL INTENSIDAD "C" PAVIMENTO EMPEDRADO



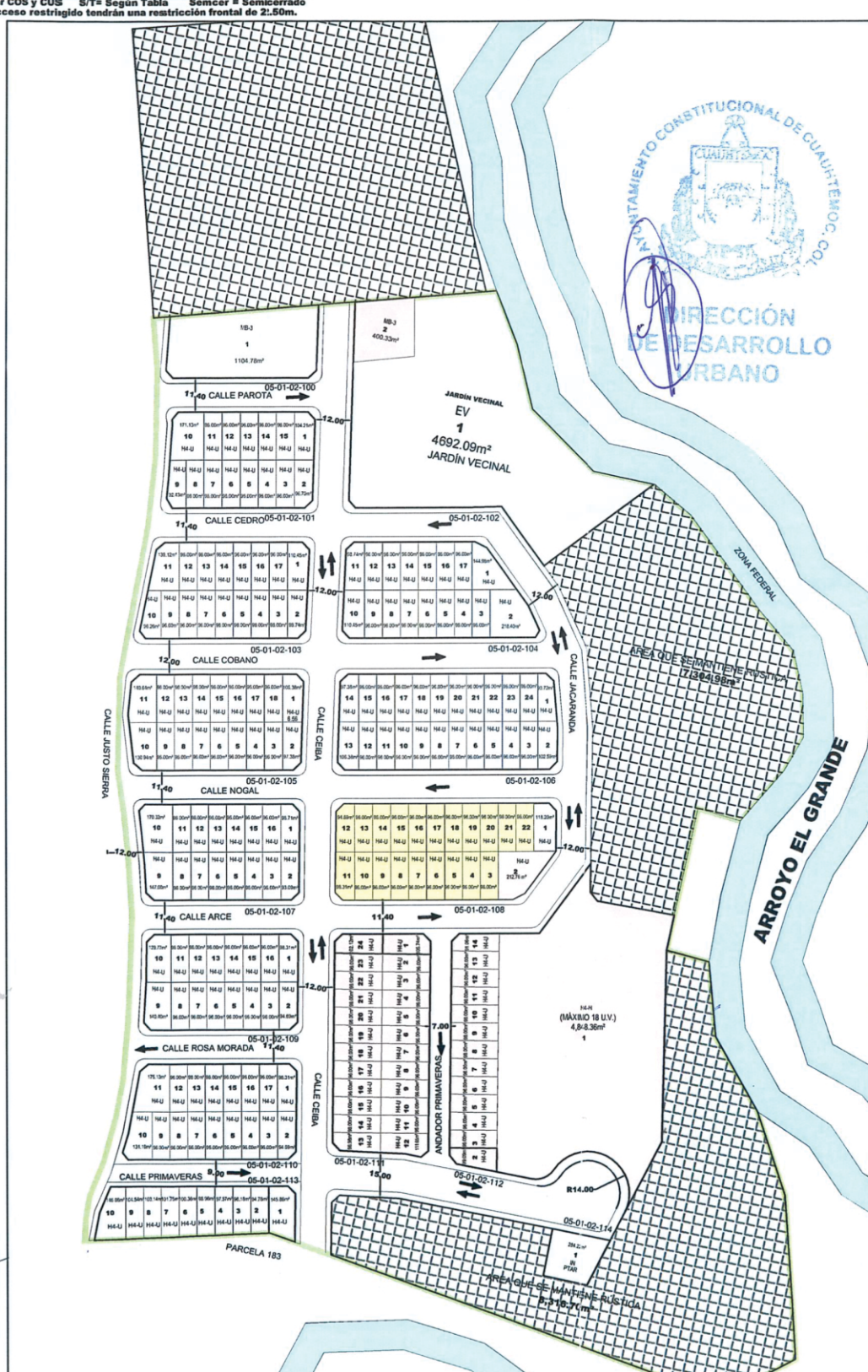
CL "B" VIALIDAD LOCAL INTENSIDAD "B" PAVIMENTO EMPEDRADO



CL VIALIDAD LOCAL PAVIMENTO EMPEDRADO



SITUACIÓN ACTUAL (P.O. 13 MARZO 2021)



MODIFICACIÓN

PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "LA RIVERA"



SIMBOLOGÍA PARA LOS USOS

H4-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
 H4-H HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA
 MB-3 MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA

PARA LOS DESTINOS

EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
 IN EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA PLANTA DE TRATAMIENTO

← SENTIDO VIAL

□ LOTES QUE SE MODIFICAN ZONA FEDERAL
 □ LOTES QUE SE MODIFICAN ÚNICAMENTE CLAVE CATASTRAL

USO	H4-U	H4-H	MB-3	EV	IN	TOTAL
# LOTES	209	1	2	1	1	214

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN REQUERIMIENTO A CEDER

USO	# LOTES	SUPERFICIE	A CEDER
H4-U	209	21,116.03	17m ² /lote 3,553.00
H4-H	1	4,843.38	17m ² /lote 306.00
MB-3	2	1,806.11	20% 361.02
TOTAL	212	27,469.50	TOTAL = 4,160.02

LOTES PARA CESIÓN DE DESTINO

USO	# LOTES	SUPERFICIE
EV	1	4,692.09
IN	1	284.22
TOTAL	2	4,976.31

CESIÓN DE CÁLCULO	4,160.02m ²
CESIÓN DE PROYECTO	4,692.09m ²
SUPERAVIT	532.97m ²

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	27,469.50	42.53%
ÁREA DE CESIÓN	4,692.09	7.26%
ÁREA DE VIALIDAD	284.22	0.44%
ÁREA QUE SE MANTIENE RÚSTICA	15,520.49	25.58%
TOTAL	64,587.98	100.00%

DESARROLLADOR:
JADE GRUPO INMOBILIARIO S.A. DE C.V.
 C. ROY DENIZ SÁNCHEZ APODERADO LEGAL

UBICACIÓN:
 AL SURORIENTE DE CUAUHTEMOC, COLIMA

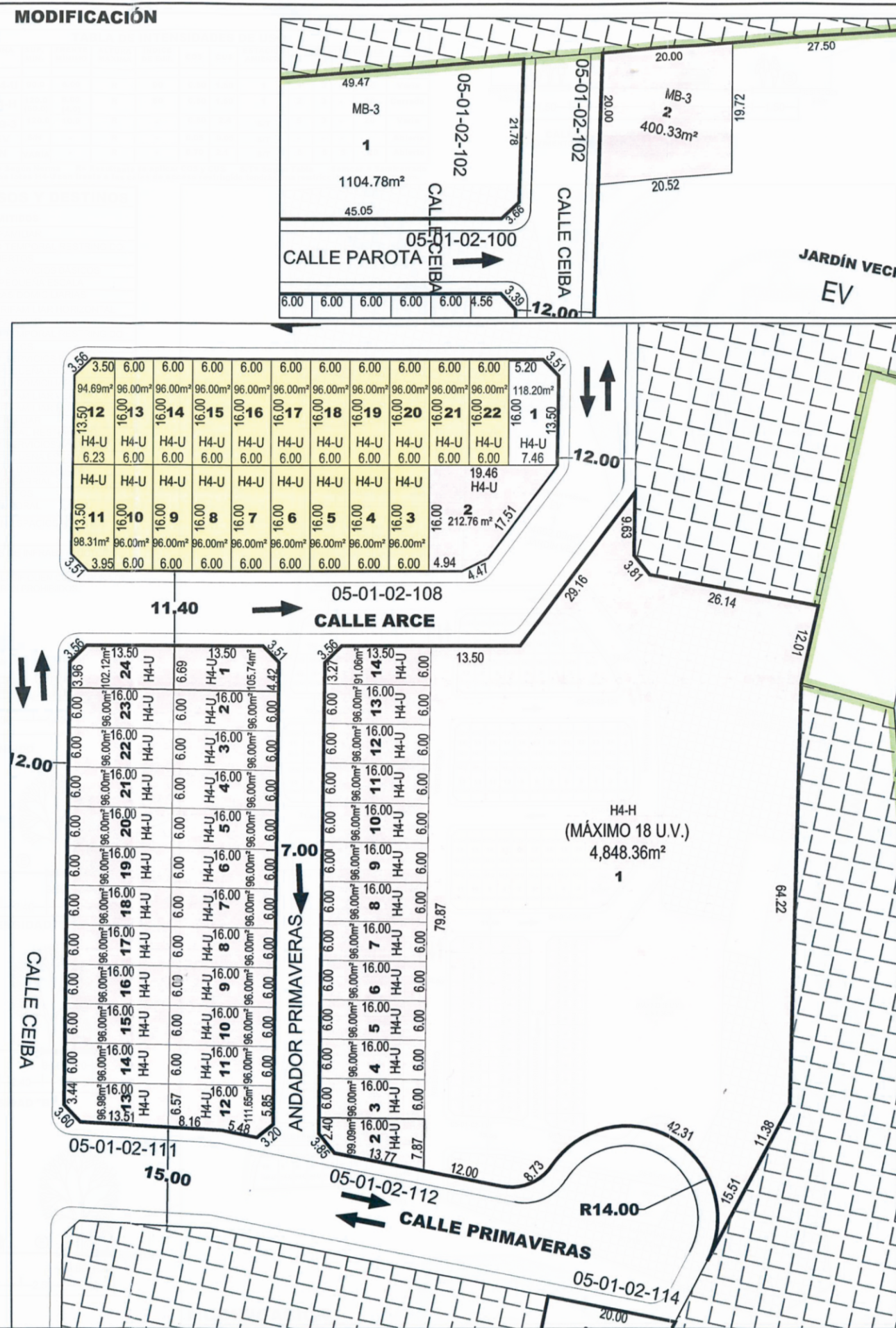
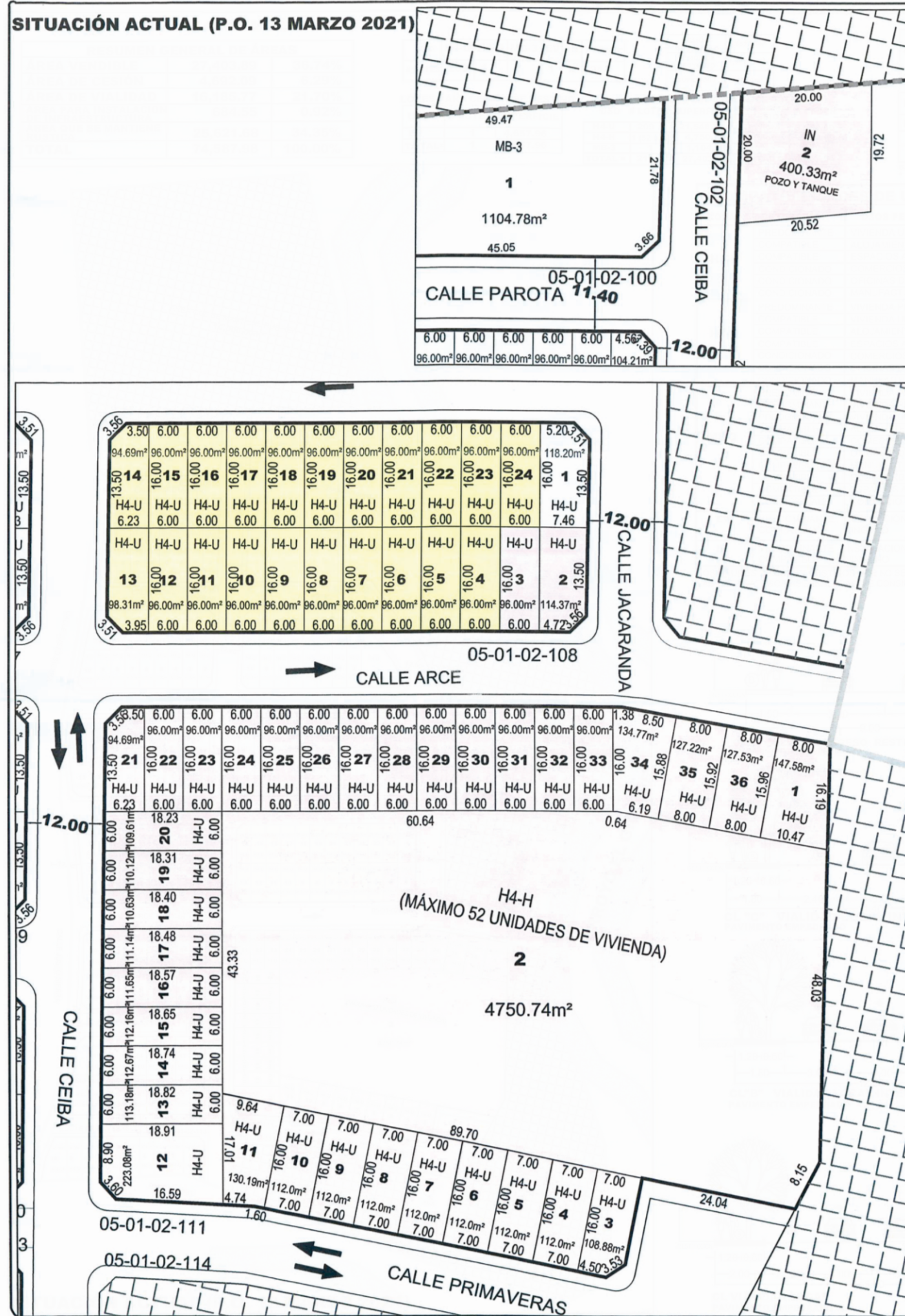
CONSULTOR:
 CONSULTORIA AMBIENTAL

M. ARG. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
 PU 01/2016
 PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS COLIMA, COL.

PLANO:
LOTIFICACIÓN COMPARATIVA
 ESCALA: 1:2,000

LIBRO DE LAMINA:
3a

UBICACIÓN Y FECHA:
 CUAUHTEMOC, COL., ABRIL DE 2024



PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "LA RIVERA"

LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGIA

PARA LOS USOS

- H4-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
- H4-H HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA
- MB-3 MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA

PARA LOS DESTINOS

- EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
- IN EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA PLANTA DE TRATAMIENTO

← SENTIDO VIAL

□ LOTES QUE SE MODIFICAN

□ LOTES QUE SE MODIFICA ÚNICAMENTE CLAVE CATASTRAL

□ ZONA FEDERAL

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

DESARROLLADOR:
JADE GRUPO INMOBILIARIO S.A. DE C.V.
C. ROY DENIZ SÁNCHEZ
 APODERADO LEGAL

UBICACIÓN:
 AL SURORIENTE DE CUAUHTÉMOC, COLIMA

CONSULTOR:
CONSULTORIA URBANA AMBIENTAL

M. ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
 PU 01/2016
 PABLO NERUDA 602-F TEL. (312) 312-32-25 COL. JARDINES DE LAS LOMAS COLIMA, COL.

PLANO:
LOTIFICACIÓN COMPARATIVA
 ESCALA: 1:750

LUGAR Y FECHA:
 CUAUHTÉMOC, COL., ABRIL DE 2024

3b

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

Licda. Adriana Amador Ramírez

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

CP. Betsabé Estrada Morán
ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez
ISC. José Manuel Chávez Rodríguez
LI. Marian Murguía Ceja

LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías
Lic. Gregorio Ruiz Larios
Mtra. Lidia Luna González
C. Ma. del Carmen Elisea Quintero
Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo

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

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

Tel. (312) 316 2000 ext. 27841
publicacionesdirecciongeneral@gmail.com
Tiraje: 500