



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIA GENERAL DE
GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ

"2021, año de Griselda Álvarez Ponce de León"

Las leyes, decretos y demás disposiciones obligan y surten sus efectos desde el día de su publicación en este Periódico, salvo que las mismas dispongan otra cosa.



www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO
NÚM. 3

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 25 DE DICIEMBRE DE 2021

TOMO CVI
COLIMA, COLIMA

NÚM
99
22 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CHIAPA Y OCOTILLO, EN REFERENCIA A UNA FRACCIÓN DE LA ZONA AR-ARG-21, PARCELAS “LOS MOLINITOS”, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CUAUHTÉMOC, COLIMA. **Pág. 3**

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO Y DOCUMENTO

QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CHIAPA Y OCOTILLO, EN REFERENCIA A UNA FRACCIÓN DE LA ZONA AR-ARG-21, PARCELAS “LOS MOLINITOS”, 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, fracción III, de la Constitución Política Local, y con fundamento en lo previsto por los artículos 58, fracción XXXIV, del propio texto constitucional y 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

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

PRIMERO.- Que mediante oficio número 01.903/2021, de fecha 01 de diciembre de 2021, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 02 del citado mes y año, la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, del documento que contiene la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Chiapa y Ocotillo, en referencia a una fracción de la zona AR-ARG-21, parcelas “Los Molinitos”**, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, promovido por los CC. Victoria Borjas Cárdenas, Julio Borjas Cárdenas y Cristian Borjas Cárdenas.

SEGUNDO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano de Chiapa y Ocotillo, perteneciente al municipio de Cuauhtémoc, Colima, fue aprobado por el H. Cabildo de este municipio, el 12 de agosto de 2009, y mediante Acuerdo del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, en el Suplemento número 5, de la edición número 42, de fecha 05 de septiembre del mismo año.

TERCERO.- Que en Sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc, celebrada el 15 de septiembre de 2021, se aprobó la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Chiapa y Ocotillo, en referencia a una fracción de la zona AR-ARG-21, parcelas “Los Molinitos”**, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, según se advierte de la certificación expedida por la Secretaría del citado Ayuntamiento el 18 de noviembre de 2021, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

CUARTO.- Que informa la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, que 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, dictaminó la congruencia de la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Chiapa y Ocotillo, en referencia a una fracción de la zona AR-ARG-21, parcelas “Los Molinitos”**, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, según consta en el documento del cual solicita su publicación.

QUINTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, el documento que contiene la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Chiapa y Ocotillo, en referencia a una fracción de la zona AR-ARG-21, parcelas “Los Molinitos”**, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, en los términos precisados en los Considerandos del presente Acuerdo.

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

A C U E R D O

ÚNICO.- Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, del documento que contiene la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Chiapa y Ocotillo, en referencia a una fracción de la zona AR-ARG-21, parcelas “Los Molinitos”**, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, aprobado por el H. Cabildo del municipio de Colima, Colima, el 15 de septiembre de 2021.

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 diciembre del 2021.

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

LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ
Firma.

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

INTRODUCCIÓN

La zona norte de Estado de Colima ha observado un crecimiento y ocupación territorial de manera dispersa, aun y cuando se cuenta con instrumentos de planeación, la venta y ocupación irregular de predios que se venden como "campestres", además de la válida aspiración de cualquier ciudadano de incrementar el patrimonio familiar ha llevado a promover modificaciones que les permitan desarrollarse y estar en condiciones de ofertar suelo de manera legal que cumpla con las condiciones y requisitos que indican las Leyes y reglamentos estatales y municipales.

El Programa de desarrollo urbano de Chiapa y Ocotillo (PDUCHO) que ha sido objeto de 2 modificaciones previas, es uno de los instrumentos de ordenación del territorio más importante del municipio de Cuauhtémoc; por diversos motivos o iniciativas ha sufrido una serie de modificaciones a lo largo de su vigencia; sin embargo, las modificaciones demuestran que es un instrumento que responde a las necesidades de la dinámica urbana de la población.

La forma de apropiarse y transformar el terreno necesita de un instrumento que permanezca en análisis y transformación constante, sin perder su congruencia con los instrumentos de planeación y el sustento jurídico que le dan vigencia como son la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, así como el Reglamento de Zonificación del Estado.

Las modificaciones a los instrumentos de planeación, como se precisa con anterioridad, buscan que el PDUCHO mantenga su vigencia y contenga los esquemas y procesos de las dinámicas urbanas.

Este estudio plantea aportar elementos para contar con directrices y bases para generar suelo urbano apto para un aprovechamiento racional de la reserva disponible.

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD

De acuerdo con la escritura 11,249 expedida en la ciudad de Colima el 5 de junio de 2009 por parte del Lic. Adolfo Virgen Schulte, titular de la Notaría Pública No.12.

Con el fin de sustentar el planteamiento del presente análisis, se tienen a consideración las siguientes bases jurídicas y de planeación:

BASES JURÍDICAS

El presente planteamiento, en atención a lo dispuesto en el artículo 276, fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima se sustenta observando las siguientes Bases Jurídicas:

Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos, en los artículos 26, 27, párrafo tercero; 73 fracción XXIX-C; 87 y 115 fracciones II, III, V y VI establece la participación de la nación en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos dentro del territorio nacional, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia, la facultad de los Estados para expedir leyes en materia de desarrollo urbano y la atribución de los ayuntamientos en cuanto a la regulación del uso del suelo, así como a la formulación y aplicación de Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; misma que establece la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y de los municipios para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; así como fija las normas básicas para la planeación de los centros de población; define los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población y determina las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos. En esta Ley se fijan las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, (artículo 1º, fracción II), así mismo esta planeación tenderá a mejorar la calidad de vida de la población rural y urbana, mediante el desarrollo socioeconómico sustentable del país, armonizando la interpelación de las ciudades y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización. (Artículo 3º, fracc. II). Corresponde a los municipios Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento. (artículo 11, fracción I).

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; publicada en el Periódico Oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el día 7 de mayo de 1994, teniendo la última reforma publicada el 29 de diciembre de 2018, mediante decreto 619, define que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano tenderán a mejorar las condiciones de la población urbana y rural mediante la zonificación del suelo. Esta zonificación permitirá determinar, regular y controlar las provisiones, usos, destinos y reservas de los centros de población. Así también fijan las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación mejoramiento y crecimiento de los centros de población (artículo 1 fracc. II).

De igual manera se definen los principios con los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar las correspondientes previsiones de usos, reservas y destinos del suelo. Así mismo deja bien claro que las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población se consideran como programas parciales, señalando los mecanismos e instrumentos que lo conforman.

Esta misma Ley establece las normas generales de operación para los programas de reservas territoriales a fin de regular la oferta de suelo urbano, establece las normas generales para el aprovechamiento urbano del suelo, determina las atribuciones de las autoridades competentes en la aplicación de la Ley. El Capítulo VI del Título Tercero, establece la definición y lineamientos generales para la formulación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano; y en el Artículo 21, fracción I, faculta a los Ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar los programas del ámbito de su competencia.

El artículo 40, señala que la planeación del desarrollo urbano en la entidad se llevará a cabo a través de un Sistema Estatal, integrado por los siguientes programas:

- I. Básicos:
 - a) El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
 - b) Los programas municipales de desarrollo urbano;

c) Los programas de ordenación de las zonas conurbadas y demás; y

d) **Los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población.**

El presente estudio o propuesta de cambio de utilización del suelo, se sustenta en el contenido de los artículos 76 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima (LAH) que señalan que los programas de desarrollo urbano podrán ser modificados cuando exista una variación sustancial de las circunstancias que les dieron origen o se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables; y que dicha modificación podrá ser solicitada por los ciudadanos del Estado.

Programa de Desarrollo Urbano de Chiapa y Ocotillo, perteneciente al Municipio de Cuauhtémoc, Colima. Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 5 de septiembre de 2009.

Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, publicado el 31 de octubre de 2009 y reforma del 14 de mayo de 2016.

BASES DE PLANEACIÓN

Con base en la legislación vigente, los programas parciales son un instrumento que está inscrito en el sistema de planeación democrática. Éste sistema que parte del Plan Nacional de Desarrollo y a su vez de los planes sectoriales; sirven como base a los Planes Estatales así como a los municipales respectivamente; y es en estos últimos donde toman sustento los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población; que son el punto de partida de los programas parciales de urbanización.

El Plan Municipal de Desarrollo 2019-2021; basa su organización y manejo en 5 ejes estratégicos, de los cuales en el eje 4 (Desarrollo Urbano, Infraestructura y Servicios Públicos), en lo que corresponde al ámbito urbano se observan una serie de estrategias, líneas de acción y metas:

- I. Garantizar la aplicación de las políticas de ordenamiento territorial en el municipio;
- II. Generar las condiciones óptimas de movilidad para el peatón y el transporte público y privado, respetando los resultados de movilidad vigentes;

Programa de Desarrollo Urbano de Chiapa y Ocotillo, perteneciente al Municipio de Cuauhtémoc, Colima

PLANTEAMIENTO

La y los C. **Victoria, Julio y Cristian Borjas Cárdenas** pretenden modificar las zonas AR-ARG-21 y AR-ARG-22 del PDUCHO que actualmente están zonificadas como AG-20 y AG-21 con el objetivo de promover lotes **H2** sobre una superficie de **17.0391Ha. aproximadamente.**

Para lo anterior, se expone el siguiente planteamiento:

DIAGNÓSTICO

LOCALIZACIÓN

El área de aplicación está conformada por 3 parcelas conocidas como Los Molinitos, propiedad de **Julio, Victoria y Cristian Borjas Cárdenas**, las cuales presentan superficies de **56,797.30 m² cada una**, juntas suman **170,391.90 m²**. Están ubicadas al sur de la localidad de Ocotillo y colindan al oriente con el desarrollo habitacional Altozano. Lo anterior se describe en la siguiente tabla, foto 1 y en el plano LOC-1.

PARCELAS LOS MOLINITOS			
Ident	Propietario	Sup	Cve Cat
Resto	Julio Borjas Cárdenas	56,797.30	05-01-94-071-404-000
Fracción 01	Victoria Borjas Cárdenas	56,797.30	05-01-94-071-404-001
Fracción 02	Cristian Borjas Cárdenas	56,797.30	05-01-94-071-404-002
		170,391.90	

Como parte de la identificación del área de aplicación, se obtuvo mediante oficio No. 329/2021 de Catastro estatal los puntos de control GPS en las propiedades que comprende la actual modificación. Ver anexos.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CHIAPA Y OCOTILLO (PDUCHO)

En el **PDUCHO** las propiedades se encuentran **clasificadas** como Área Agropecuaria **AR-ARG-21** y **AR-ARG-22**, lo anterior, se aprecia en el **gráfico 1**.

AR-ARG-11 hasta AR-ARG-24 Áreas Rústicas Agropecuarias, localizadas al Sur y Oeste del centro de población, y limitadas por la carretera federal Carretera Estatal Colima-El Naranjal y el límite del área de aplicación. (Colima, 2009).

En lo que se refiere a las zonas agropecuarias se describen de la siguiente manera:

La última reserva y el límite del área de aplicación.

AG-10 al AG-22 Zonas Agropecuarias, que corresponden a las áreas Rústicas Agropecuarias AR-AGR-11, hasta ARAGR-24, localizadas al Sur y Oeste del centro de población, y limitadas por la carretera federal Carretera Estatal Colima-El Naranjal y el límite del área de aplicación.

En la parte de Estrategia está identificada la zona F-9 pero en el estudio técnico (versión extensa) no se le incluyó, así como tampoco en la versión abreviada publicada.

En Lo que se refiere a la estructura urbana, se observa el trazo de la vialidad primaria VP-1.

“Vía Principal, es la continuación de la Av. Ignacio Sandoval en la ciudad de Colima, tiene como función estructurar las zonas de potencial turístico y comunicarlas a la zona urbana de Colima y a la vialidad regional VR-1. El derecho de vía debe ser de 30.00 metros y debe ajustarse a las normas que establece el Reglamento de Zonificación en su Artículo 213.”

Objetivos

I. El presente estudio propone la modificación al **PDUCHO** en lo referente a la Estrategia de este, de manera particular a la clasificación de áreas y a la zonificación de la zona identificada como **AR-ARG-21** para lo cual se establecen los siguientes objetivos generales y específicos:

Objetivos Generales

II. Modificación a la estrategia del PDUCHO en lo que respecta a la clasificación y zonificación de la zona identificada como AR-ARG-21, zonificación de la zona AG-20 y AG-21.

Objetivos Específicos

- I. Reducción de las zonas AR-AGR-21 en 4.61 Ha aproximadamente;
- II. Creación de las zonas de corto plazo RU-CP-12 y RU-CP-13 con superficies aproximadas de 0.12 Ha y 13.48 Ha respectivamente;
- III. Reducción de las zonas AG-20 en 4.61 Ha aprox.;

IV. Creación de las zonas H2-14 y H2-15 con superficies aproximadas de 0.12 Ha y 13.48 Ha respectivamente;

V. Identificación de la zona Forestal F-9 con superficie aproximada de 1.94 Ha.

MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA

Clasificación de áreas

Para justificar la modificación a la Clasificación de áreas que señala el PDUCHO, se obtuvieron y tramitaron las siguientes factibilidades:

Electrificación. En el área existe factibilidad de suministrar energía eléctrica suficiente, según el oficio emitido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), según se observa en el oficio No. DPC-085/2020 del 12 de octubre de 2020.

Agua Potable. La Comisión de Agua potable y Alcantarillado del municipio de Cuauhtémoc (CAPAC), nos indica mediante convenio celebrado entre los propietarios y el organismo operador lo siguiente:

- 1. Los desarrolladores construirán y habilitarán con sus recursos un pozo profundo electrificado y equipado (y el tanque elevado de 100 m³) para satisfacer las necesidades del fraccionamiento residencial Los Molinitos”*

De acuerdo con lo anterior, los promotores se comprometen a la construcción y habilitación con recursos propios de un pozo profundo electrificado y equipado.

Drenaje Sanitario. La CAPAC, mediante oficio **CAPAC/340/2020** de fecha **28 de octubre de 2020** indica que existe factibilidad para lo cual deberá construirse y habilitar de planta de tratamiento de aguas residuales, misma que se construirá por parte de los promotores y se definirá el sitio en el proyecto de lotificación respectivo.

Como parte del análisis del documento publicado se detectaron omisiones e incongruencias en la estrategia y el documento técnico, tal es el caso de la zona CA-9 que se indica en la estrategia, pero no se describe en el documento antes referido, como parte de la modificación al PDUCHO, se incluye esta corrección al documento técnico.

Estructura Urbana

La estructura vial que se indica en el PDUCHO continúa la lógica de articular o comunicar el Centro de Barrio con el resto de la Reserva, de manera particular es importante hacer mención que la parte sur se comunicaba con el resto a través de una brecha que iba de sur a norte y comunicaba, a través de caminos vecinales, a Chiapa y Ocotillo hacia el sur; con la presencia del desarrollo inmobiliario Altozano, que corta esta vía de comunicación y que la propone rodear hacia el poniente, no tomó en cuenta los caminos, ni los límites de las parcelas para poder implementar de manera equitativa que las propiedades pudieran alojar el paso de la Vialidad primaria Vp-1 (propuesta en el PDUCHO).

Debido a lo anterior, en este estudio se pretende modificar el trazo de la anteriormente citada vialidad con el fin de hacer más regular su paso sin afectar a terceros. El trazo toma como un camino saca-cosechas existente con el que colindan las propiedades que conforman el área de aplicación y toman como límite hacia el poniente el límite de propiedad inmediato, es decir, que la Vp-1 se desplaza hacia el poniente y se alojará en su totalidad en las propiedades que comprende el área de aplicación.

En el caso de este planteamiento, consideramos que el texto no sufre cambios, ni modificaciones, solo la parte de la Estrategia en el plano E4 en donde se observa la modificación del trazo por los argumentos antes citados.

La relación de superficies se distribuye de la siguiente manera: la zona F-9 dentro del área de aplicación cuenta con una superficie aproximada de 1.94 Ha; la superficie que considera el paso de la Vp-1 es de 1.51 Ha; la fracción ubicada en la esquina superior izquierda tiene una superficie aproximada de 0.12 Ha y la superficie restante es de 13.48 Ha. Lo anterior, se observa en la siguiente tabla:

Zona	Superficie	Ha
Fracción norte	1,171.92	0.12
VP-1	15,067.03	1.51
F-9	19,357.89	1.94
Propiedad restante	134,795.06	13.48
	170,391.90	17.04

Por lo anterior, tenemos que como resultado del presente estudio.

Actualmente el PDUCHO DICE:

Art. 15.

I...

...

VI. Áreas Rústicas AR

AR-AGR-11 hasta AR-AGR-24 Áreas Rústicas Agropecuarias, localizadas al Sur y Oeste del centro de población, y limitadas por la carretera federal Carretera Estatal Colima-El Naranjal y el límite del área de aplicación.

Motivo de la presente modificación **DEBE DECIR:**

Art. 15.

II...

a) **RU-CP-12** Área de Reserva Urbana a Corto Plazo con una superficie aproximada de 13.48 Ha. Delimitada por las áreas AR-AGR-21 y RU-CP-13.

RU-CP-13 Área de Reserva Urbana a Corto Plazo con una superficie aproximada de 0.12 Ha. Delimitada por las áreas AR-AGR-22 y CA-9.

.....

VIII Áreas de protección a Cauces y Cuerpos de Agua

.....

CA-9 Área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua del arroyo Campos.

Zonificación

Al estar dentro de la zona de centro de población del PDUCHO, y como se ha demostrado que se contará con la infraestructura suficiente; se proponen la creación de las zonas Habitacionales densidad baja, **H2-14 Y H2-15**, lo anterior de acuerdo con lo señalado en el artículo 25 del Reglamento de Zonificación estatal.

De manera particular la estrategia que plantean los propietarios para esta área de aplicación pretenden que la zonificación Habitacional densidad baja, solo pueda alojar, en su momento, como zonificación secundaria a lo siguiente: Habitacional Unifamiliar densidad baja (H2-U) y Habitacional plurifamiliar Horizontal densidad baja (H2-H).

Cuadro 2.					
TIPOS BÁSICOS DE ZONAS					
ZONIFICACIÓN PRIMARIA				ZONIFICACIÓN SECUNDARIA	
(Programa Regional)		(Programa de Centro de Población)		(Programa Parcial de Urbanización)	
U	Urbano	H2	Habitacional densidad baja	H2-U	Unifamiliar
				H2-H	Plurifamiliar horizontal

De igual forma los Grupos de Usos y destinos permitidos en las zonas habitacionales que se proponen en el presente estudio con base en el artículo 51 del Reglamento, serían los siguientes:

Zona	Categoría	Grupos Permitidos
Habitacional unifamiliar densidad baja	Predominante	Vivienda unifamiliar
	Compatible	Vivienda aislada
	Compatible	Alojam. temporal restringido
	Compatible	Espacios abiertos
Habitacional plurifam. horiz., densidad baja	Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
	Compatible	Vivienda unifamiliar
	Compatible	Alojam. temporal restringido
	Compatible	Espacios abiertos

Los lineamientos señalados para estos usos habitacionales en el Reglamento antes citado son los siguientes:

HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA		HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD BAJA	
H2-U (ART. 55)		H2-U (ART. 58)	
Concepto	Especificación	Concepto	Especificación
Frente mínimo	10	Frente mínimo	10
sup mínima	300 m²/viv	sup mínima	500 m²
índice de edificación	300 m²/viv	índice de edificación	250 m²/viv
COS	0.6	COS	0.6
CUS	1.2	CUS	1.2
estacionamiento	2 cajón/viv	estacionamiento	2 cajón/viv
restricción frontal	4.0 M	restricción frontal	4.0 M
% área jardinada	40%	% área jardinada	40%
restricción posterior	3.0 m	restricción posterior	3.0 m
modo edificación	semi-cerrado	modo edificación	semi-cerrado

Aun y cuando la densidad correspondiente a la zona habitacional densidad baja es 120 habitantes por hectárea, lo que representa 24 viviendas por hectárea, los promotores de la presente modificación están buscando ofertar suelo urbano de manera legal, pero sin menoscabar el potencial paisajístico y el aporte medioambiental que estas zonas aportan hacia la zona.

En lo que se refiere a la reserva urbana disponible del actual PDUCHO, una vez referida este consideramos que la estrategia permanece sin alteración, es decir que la reserva propuesta desde 2009.

Tabla Reserva Urbana H2, según PDUCHO

Habitacional densidad baja	
Zona	Sup. en Ha
H2-1	2.59
H2-2	3.66
H2-3	7.29
H2-4	2.45
H2-5	4.76
H2-6	3.46
H2-7	4.66
H2-8	0.56
H2-9	0.17

H2-10	6.15
H2-11	1.25
H2-12	0.62
H2-13	0.26
Total	37.88

Fuente: elaboración propia con base en el PDUCHO

No obstante, lo anterior consideramos que la estrategia de crecimiento del PDUCHO debe replantearse puesto que la centralidad de crecimiento o polo de crecimiento no es la comunidad Chiapa-Ocotillo, sino el desarrollo inmobiliario denominado Altozano, puesto que cuenta con acceso a través de una vialidad que comunica con servicios educativos, atención de salud, entretenimiento, etc.

Consideramos que el ofertar suelo urbano con las características que plantea el H2, implica orientar el crecimiento hacia zonas aptas para ello y evitar la pulverización del suelo fuera de los Programas de Desarrollo Urbano propuestos y con ello combatir las ventas ilegales que han aumentado sin control en toda la zona norte del Estado de Colima.

En conclusión y atendiendo a lo descrito en el párrafo anterior y a registrar la zona forestal que se observa en la estrategia, pero no en el documento, el PDUCHO **DEBERÁ DECIR:**

Art. 17...

II. Zonas Forestales

F-9 Zona Forestal, que corresponde al área CA-9 Área de Protección a Cauces y Cuerpos de agua del arroyo Campos.

...

V. Zonas Habitacionales de Densidad Baja.

H2-14. Zona Habitacional de Densidad Baja. Corresponde al área urbana RU-CP-12 con una superficie de 13.48 Ha.

H2-15. Zona Habitacional de Densidad Baja. Corresponde al área urbana RU-CP-13 con una superficie aproximada de 0.12 Ha.

CONCLUSIONES

Los promotores del presente estudio consideran que, según lo expuesto, es factible la autorización de la propuesta puesto que su implementación no acarreará cargas negativas al desarrollo urbano y ayudará a la generación de suelo urbano con el objeto de impulsar el desarrollo y la ocupación ordenada de la población dentro del Centro de Población.

El presente estudio salvaguarda la integridad del Programa de desarrollo Urbano de Chiapa y Ocotillo, al respetar sus Objetivos y Estrategia General.

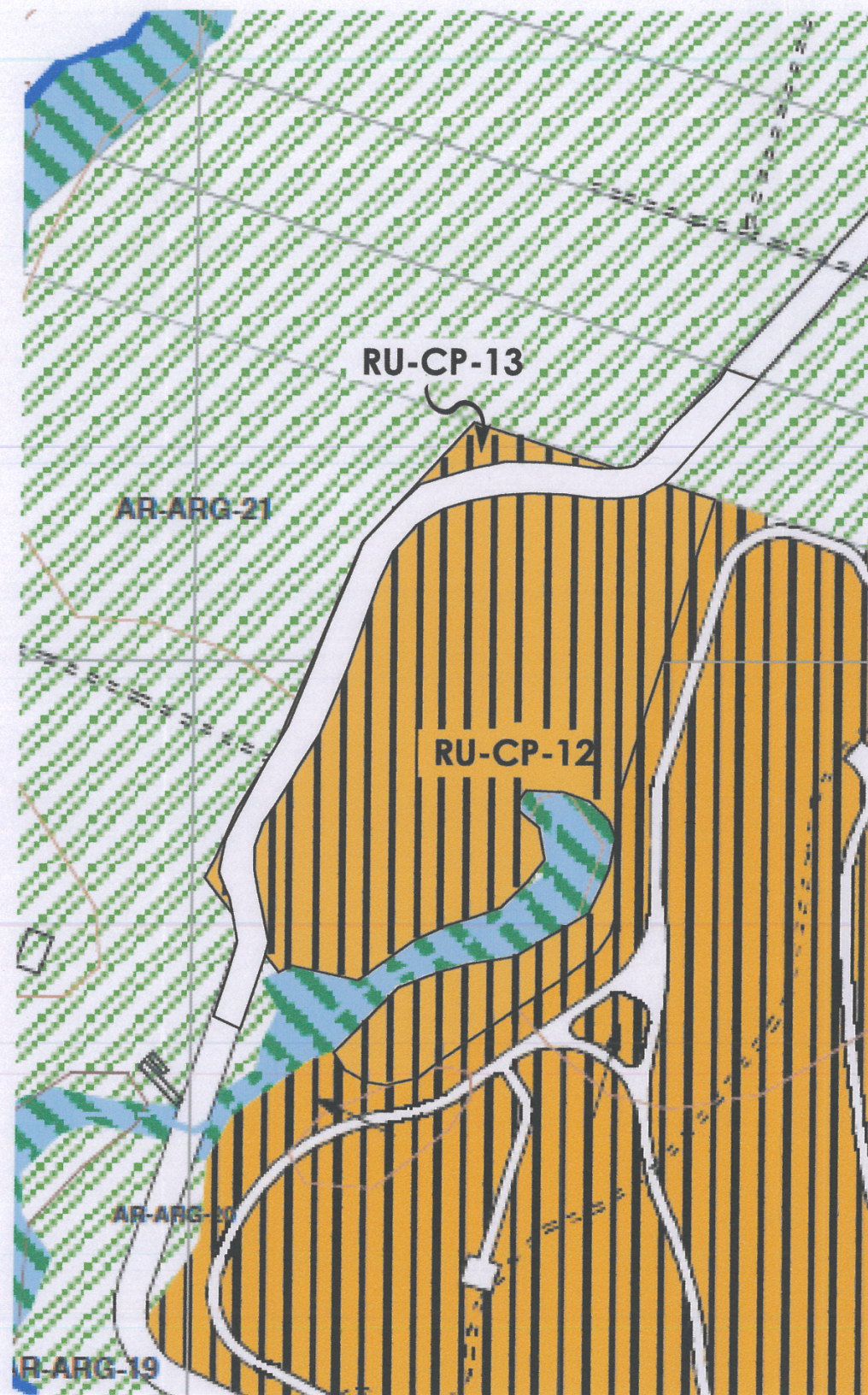
Se considera que el presente estudio contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los integrantes del H. Ayuntamiento del Municipio de Cuauhtémoc, Col. y que su justificación ha quedado detallada en la Fundamentación Legal del presente estudio.

Por lo ya expuesto, los C. Victoria, Julio y Cristian Borjas Cárdenas, en su calidad de promoventes, solicitan la autorización de la presente propuesta al verse complementado en tiempo y forma las formalidades técnicas y jurídicas y no verse afectado el interés colectivo.

SIN TEXTO



Clasificación de áreas.actual



Clasificación de áreas. Propuesta

**MODIFICACIÓN AL
PROGRAMA DE
DESARROLLO
URBANO CHIAPA Y
OCOTILLO**

**VICTORIA, CRISTIAN Y JULIO
BORJAS CÁRDENAS**

Simbología:

- AU** AREAS URBANIZADAS
- AU** AREAS URBANAS INCORPORADAS
- AU-UP** AREAS DE URBANIZACION PROGRESIVA
- AU-RN** AREAS DE RENOVACION URBANA
- AU-PF** AREAS DE PROTECCION A LA FISIONOMIA URBANA
- AU-PC** AREAS DE PROTECCION AL PATRIMONIO CULTURAL
- AU-PH** AREAS DE PROTECCION AL PATRIMONIO HISTORICO
- AUP** AREAS URBANIZADAS EN PROCESO DE INCORPORACION

- RU** AREAS DE RESERVA URBANA
- RU-CP** AREAS DE RESERVA A CORTO PLAZO
- RU-MP** AREAS DE RESERVA A MEDIANO PLAZO
- RU-LP** AREAS DE RESERVA A LARGO PLAZO

- IE** AREAS RESTRICCIÓN A INFRAESTRUCTURA
- IE-RG** INSTALACIONES DE RIESGO
- IE-ML** INSTALACIONES MILITARES
- IE-RS** INSTALACIONES DE READAP. SOCIAL

- IE-FR** INSTALACIONES FERROVIARIAS
- IE-EL** INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD
- IE-DR** INSTALACIONES DE DISEÑO
- IE-AB** INSTALACIONES DE AGUA POTABLE
- IE-SC** VALIDADES PERSONALES



**H. AYUNTAMIENTO
CUAHTÉMOC, COL.
DIRECCIÓN DE**

Plano: **DESARROLLO URBANO**
Clasificación de áreas

Perito Urbano
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud
PU-004/2020

E2a



Zonificación actual

Zonificación propuesta

**MODIFICACIÓN AL
PROGRAMA DE
DESARROLLO
URBANO CHIAPA Y
OCOTILLO**

**VICTORIA, CRISTIAN Y JULIO
BORJAS CÁRDENAS**

Símbología:

TIPOS DE ZONAS	
F	ACTIVIDADES SILVESTRES
AG	AGROPECUARIO
H1H	HABITACIONAL CAMPESTRE LAS HUERTAS
H1	HABITACIONAL CAMPESTRE
H2	HABITACIONAL DENSIDAD BAJA
H3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA
H4	HABITACIONAL DENSIDAD ALTA
MB	MIXTO DE BARRIO
MD	CORREDOR URBANO MIXTO
CB	COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE BARRIO
CC	COMERCIAL Y DE SERVICIOS CENTRAL
S	SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y EL COMERCIO
EE	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
EE	EQUIPAMIENTO ESPECIAL
EV	PARQUES Y JARDINES URBANOS
EV	ESPACIOS VERDES ABIERTOS
PA	PARQUE ARQUEOLOGICO "HACHIMONTONES"
IN	INFRAESTRUCTURA
I2	INDUSTRIA LIGERA DE BAJO IMPACTO

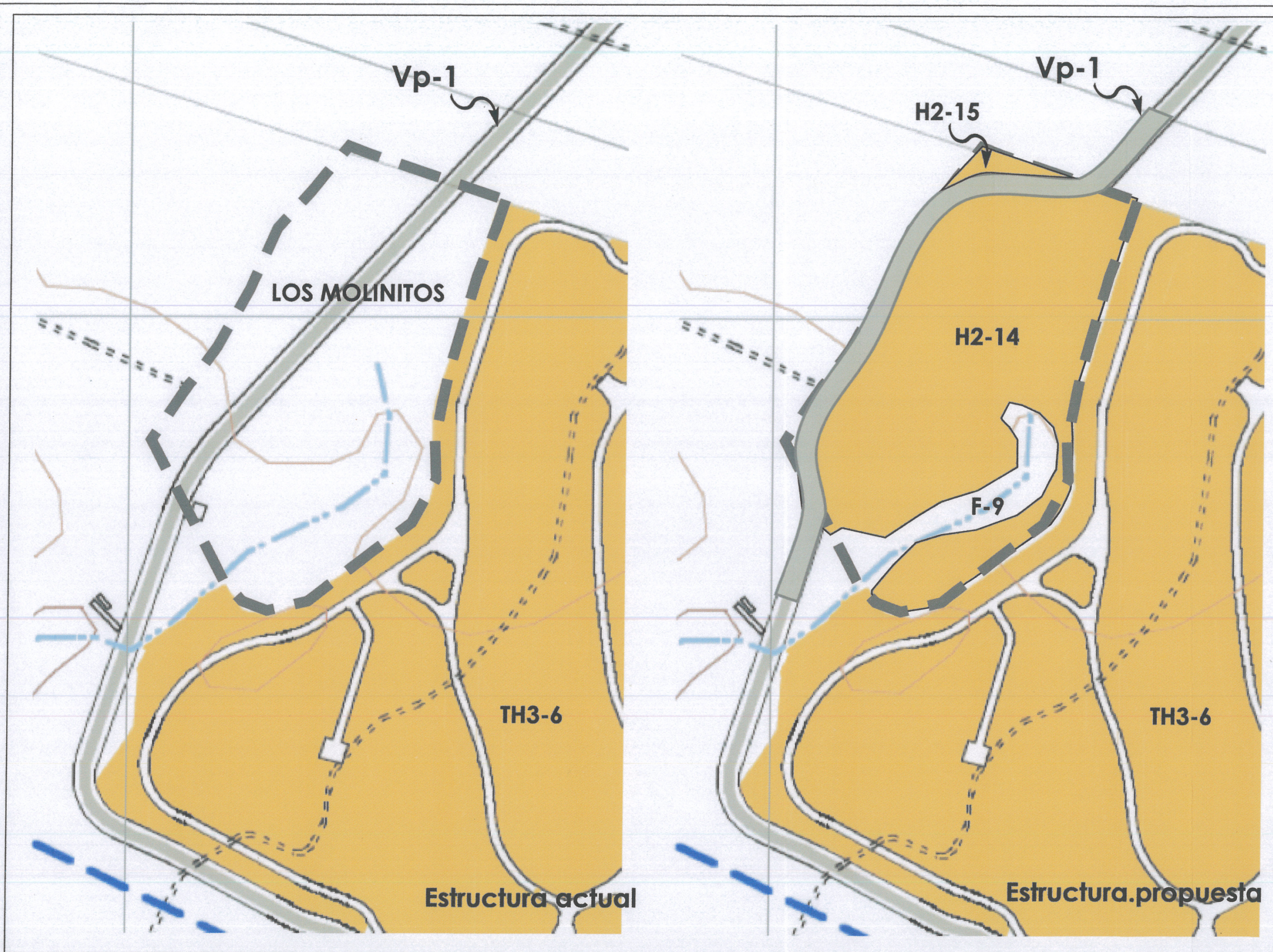


H. AYUNTAMIENTO
CUAUHTEMOC, COL.
DIRECCIÓN DE
DESARROLLO URBANO

Plano:
Zonificación

Perito Urbano
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud
PU-004/2020

E3a



MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO CHIAPA Y OCOTILLO

VICTORIA, CRISTIAN Y JULIO BORJAS CÁRDENAS

Simbología:

- VR VIALIDAD REGIONAL**
 - Carretera
 - Camino Rural
- VIALIDAD EXISTENTE**
 - Calles Locales
- VIALIDAD DE PROYECTO**
 - CL Calles Locales de Proyecto
 - VP Vías Principales de Proyecto
- NODO VIAL (CRUCERO A NIVEL)**
- CORREDOR URBANO**
 - CC Corredor Urbano
- CENTROS DE CONCENTRACION DE EQUIPAMIENTO**
 - Centro Vecinal
 - Centro de Barrio

H. AYUNTAMIENTO CUAUHTEMOC, COL.
 DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
Estructura Urbana
 Perfil Urbano
 M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud
 PU-004/2020

Calderón Ma **E4a**

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

**PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Ma Guadalupe Solís Ramírez

Secretaria General de Gobierno

Marco Antonio Valencia Villatoro

Encargado del Despacho de la Dirección General de Gobierno de la Secretaría General de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado de Colima

Licda. Adriana Amador Ramírez

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

CP. Betsabé Estrada Morán

LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías

ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez

Lic. Gregorio Ruiz Larios

ISC. José Manuel Chávez Rodríguez

Mtra. Lidia Luna González

C. Luz María Rodríguez Fuentes

C. María del Carmen Elisea Quintero

LI. Marian Murguía Ceja

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