



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, 26 DE OCTUBRE DE 2024

TOMO CIX
COLIMA, COLIMA

NÚM.

95
16 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 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.

Pág. 3

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****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.

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 02.298/2024, de fecha 30 de septiembre de 2024, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 02 de octubre de 2024, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Capacha, específicamente al predio con clave catastral 02-04-66-000-030-000**, ubicado, en el suroriente de la Localidad de La Capacha, en el municipio de Colima, Colima, promovido por MICA CONSTRUCTORA S. A. DE C. V. y/o Héctor Alejandro Michel Carrillo.

SEGUNDO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Capacha, fue aprobado por el H. Cabildo del municipio de Colima, el 25 de marzo de 2009, y mediante Acuerdo del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", en su edición núm. 23, de fecha 06 de junio del mismo año.

TERCERO.- Que en Sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Colima, celebrada el 30 de agosto de 2024, se aprobó 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, en el suroriente de la Localidad de La Capacha, en el municipio de Colima, Colima, según se advierte de la certificación expedida por la Secretaría del citado Ayuntamiento el día de su fecha, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

CUARTO.- Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, vigente para estos efectos en términos de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 125/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; dictaminó la congruencia de la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Capacha, específicamente al predio con clave catastral 02-04-66-000-030-000**, ubicado, en el suroriente de la Localidad de La Capacha, en el municipio de Colima, 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 del Centro de Población de La Capacha, específicamente al predio con clave catastral 02-04-66-000-030-000**, ubicado, en el suroriente de la Localidad de La Capacha, en el municipio de Colima, Colima, en los términos precisados en los Considerandos del presente Acuerdo.

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 **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, en el suroriente de la Localidad de La Capacha, en el municipio de Colima, Colima, aprobado por el H. Cabildo del municipio de Colima, Colima, el 30 de agosto de 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 03 de octubre del 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.

GENERALIDADES DEL PROYECTO

ANTECEDENTES

El predio identificado con la clave catastral 02-04-66-000-030-000, es propiedad de la empresa "**MICA CONSTRUCTORA**", **S.A. DE C.V.**, y el **Lic. HÉCTOR ALEJANDRO MICHEL CARRILLO**, dicho predio actualmente se encuentra dentro de las áreas de Reserva Urbana del Programa de Desarrollo Urbano de La Capacha, zonificado como Habitacional Densidad Baja H2-6, con una franja de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD2-2 y una Zona de Actividades Silvestres F-6 en el área del cuerpo de agua existente en la colindancia. Sin embargo, dadas las dimensiones de los lotes que la zona Habitacional Densidad Baja establece como mínimas y teniendo claro el panorama actual de la demanda del mercado inmobiliario, se pretende llevar a cabo el aprovechamiento con una densidad media. Para lo cual y de acuerdo a lo establecido en la legislación urbana, se requiere elaborar un estudio que posibilite el cambio de densidad a la zonificación prevista por el PDU vigente y aprovechando la coyuntura el cambio a la denominación del horizonte de planeación.

ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD

PRIMERO. Mediante la Escritura Pública Número **18,118** de fecha **15 de agosto de 2022**, expedida por el **Lic. José Mariano González Sánchez**, Notario Adscrito, actuando por Convenio de Asociación en la **Notaría Pública número 11** del municipio de Colima, Col., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real **354752-1** de fecha **30 de septiembre de 2022**, se hace constar:

El CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran por una parte como vendedor el señor HÉCTOR JAVIER BLAKE URSUA y de la otra parte el Licenciado HÉCTOR ALEJANDRO MICHEL CARRILLO por su propio derecho y como Administrador Único de la empresa MICA CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V. quienes compran y reciben en mancomún, proindiviso y por partes iguales el siguiente inmueble:

Fracción resto de la **parcela número 30 Z-1 P1/3**, ubicada en la localidad de "La Capacha", municipio de Colima, Colima, que perteneció al Ejido "VILLA DE ÁLVAREZ", fracción que se identifica catastralmente como lote 30, con una superficie de **05-15-02.61 Has.**

SEGUNDO. 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 empresa 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 realización del 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 337.46mts. con la parcela 27;

AL SUROESTE: En 316.18mts. con fracción B de las dos en las que se subdividió;

AL SURESTE: En 144.84mts. con propiedad del fraccionamiento Pedregal Residencial; y

AL NOROESTE: En 189.64mts. con parcela número 27.

ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD

Mediante Escritura Pública Número **3,259**, ante la fe del **Licenciado J. Jesús Guillen Cruz**, entonces Notario Adscrito encargado de la **Notaría 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 empresa 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.

MARCO JURÍDICO Y DE PLANEACIÓN

BASES JURÍDICAS

El fundamento jurídico de la estrategia de la modificación al Programa de Desarrollo Urbano que se pretende, 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, los artículos 76, fracción I y 76, fracción VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima (1994) y el Reglamento de Zonificación para el Estado y Municipio de Colima.

BASES DE PLANEACIÓN

Conforme al marco legal, los programas 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 la Capacha.

El actual **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Capacha**, se encuentra vigente a partir del **6 de junio de 2009**, fecha en que fue publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", es un instrumento imprescindible no solamente para imprimir orden y congruencia a los asentamientos humanos sino, más importante aún, para que se sienten las bases de un desarrollo económico sostenible y respetuoso de las condiciones del medio ambiente.

La estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Capacha, vigente, realizó las proyecciones de población y reservas esperadas para los horizontes de planeación, definidas en base a los trienios de gobierno municipal y estatal, teniendo como antecedentes los datos históricos del crecimiento demográfico del centro de población, así como las expectativas de crecimiento del año 2009; por lo tanto, se establecen tres horizontes de planeación, el año 2009 como el corto plazo, el año 2012 como mediano plazo y el año 2025 como horizonte a largo plazo.

El predio de interés se encuentra clasificado como un **ÁREA DE RESERVA URBANA** a desarrollarse en el **MEDIANO PLAZO** (identificado con las siglas RU-MP-4); es decir, en el periodo comprendido del año 2012 al año 2025, siendo congruente con la temporalidad en la que se pretende desarrollar.

No obstante lo anterior, el cambio a la política del corto plazo se realiza única y exclusivamente para dar cumplimiento a los requerimientos administrativos que de manera sistemática han sido solicitados en fechas recientes por los distintos órdenes de las dependencias encargadas de la regulación del desarrollo urbano.

Así mismo, el Programa establece un área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua CA-5 en el lindero poniente del predio.

Por lo que respecta a la zonificación, la estrategia de desarrollo urbano del Programa, establece 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.

OBJETIVOS DEL ESTUDIO.

Objetivo General.

- Llevar a cabo la modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Capacha, que propicie las condiciones legales necesarias para promover posteriormente un desarrollo habitacional de densidad media.

Objetivos Específicos.

- Modificar la estrategia de clasificación de áreas del "Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Capacha", mediante lo siguiente:
 - Reducir en 5.032 has. la superficie del área de reserva urbana a mediano plazo identificada con la clave **RU-MP-4**, misma que actualmente tiene una superficie de 24.184 has.
 - Modificar 5.032 has. del área **RU-MP-4** a área **RU-CP-20**.
- Modificar la estrategia de zonificación del "Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Capacha", mediante lo siguiente:
 - Reducir en 3.367 has. la superficie de la zona Habitacional Densidad Baja identificada con la clave **H2-6**, misma que tiene actualmente una superficie de 17.761 has.
 - Modificar 3.367 has. de la zona **H2-6** a zona Habitacional densidad media **H3-10**.

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 de Desarrollo Urbano del centro de población de La Capacha, vigente, se ubica al norte de la ciudad de Colima y al sur 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**, misma que es Fracción resto de la parcela número 30 Z-1 P1/3, ubicada en la localidad de "La Capacha", municipio de Colima, Colima, que perteneció al Ejido "VILLA DE ÁLVAREZ", fracción que se identifica catastralmente como lote 30, con una superficie de **5-03-24.16Has.**, de acuerdo a levantamiento topográfico realizado por el Ing. Uriel Cisneros Torres con cédula profesional 6932553, mismo que se encuentra formalizado en 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** con la superficie referida, misma que es propiedad en mancomún, proindiviso y por partes iguales, tanto el Licenciado **HÉCTOR ALEJANDRO MICHEL CARRILLO** como la sociedad mercantil denominada **MICA CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.**

INFRAESTRUCTURA

En lo relativo a las infraestructuras de agua potable, desalojo del drenaje sanitario y electrificación del área de aplicación, es importante reiterar que el área de interés se encuentra emplazada en un área de reserva urbana, próxima a áreas urbanas, disponiendo de las siguientes factibilidades:

AGUA POTABLE

El organismo operador de los servicios de agua potable ha establecido en el oficio N° 02-CI-DG-419/2024 de fecha 17 de abril del año en curso, que derivado de la colindancia con un proyecto ya consolidado, considera que existe la factibilidad condicionada a la adquisición de una bomba sumergible para el mejoramiento del pozo La Capacha, con las especificaciones que marque la CIAPACOV y una vez resuelta dicha condición se podrá entroncar a las redes existentes del fraccionamiento Pedregal Residencial el cual fue desarrollado por la parte promotora del presente estudio.

DRENAJE SANITARIO

Las descargas de aguas negras producto del desarrollo habitacional de densidad media que se pretende realizar, no representan inconveniente alguno a la red instalada; por lo anterior, el organismo operador ha determinado mediante oficio N° 02-CI-DG-419/2024 de fecha 17 de abril del año en curso, que derivado de la colindancia con un proyecto ya consolidado realizado por el promotor del presente, el organismo operador considera que existe la factibilidad de entroncarse a las redes del fraccionamiento denominado Pedregal Residencial una vez que se realice la adquisición de la bomba sumergible referida en el apartado de agua potable.

ELECTRIFICACIÓN

Con relación al servicio de energía eléctrica en el entorno inmediato, ésta fue introducida por el promotor del fraccionamiento PEDREGAL RESIDENCIAL colindante al oriente del predio de interés y mismo que se encuentra incorporado al municipio; por lo tanto, el servicio de electrificación en el entorno inmediato es proporcionado por el organismo operador, en este caso la Comisión Federal de Electricidad, la cual ha determinado mediante oficio DPC-029/2023 de fecha 17 de marzo de 2023, signado por el Jefe del Departamento de Planeación-Construcción de la División Centro Occidente – Zona Colima, que existe la FACTIBILIDAD para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido, reiterando que de conformidad con la legislación aplicable en la materia, las obras necesarias para suministrar el servicio, deben ser con cargo al solicitante y solo podrán determinarse una vez que la institución reciba la información de las necesidades específicas.

En síntesis, la dotación de energía eléctrica no representa problema alguno para el suministro del servicio por parte de la CFE.

USOS DEL SUELO EN LA ZONA

Los usos del suelo observados en la zona tienen correspondencia con las estrategias de zonificación establecidas por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Capacha y el de la ciudad de Colima, en lo que respecta a la ZONA DE CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD MEDIA de la Pról. De la Av. Constitución, prevalece el establecimiento de inmuebles destinados al comercio y servicio; la ZONA MIXTA DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA de la prolongación la calle Gral. Juan Álvarez aloja inmuebles destinados al uso mixto; y finalmente, la ZONA HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA, aloja casi exclusivamente usos habitacionales unifamiliares y plurifamiliares.

El proyecto que se pretende no prevé impactos negativos a las zonas habitacionales y de usos mixtos, por el contrario, el fraccionamiento a realizar debe ajustarse a las estrategias de desarrollo urbano previstas para el predio, consolidando las políticas de desarrollo programadas para la zona.

ESTRUCTURA URBANA

En este sentido, el área de aplicación se ve afectada por el paso del cuerpo oriente de la prolongación de la Av. Constitución; por lo que, deberá ser consolidada la parte que corresponde al predio dentro de los límites de éste. Esta vialidad en el mediano y largo plazo de manera natural, será la vialidad principal que de acceso al fraccionamiento y que lo vincule de manera estratégica al resto de la ciudad.

De acuerdo con lo establecido por la estrategia del PDU, el derecho de vía de la Av. Constitución debe tomar en cuenta las siguientes especificaciones para cumplir las funciones para las que fue diseñada:

VP-1 Vía Principal, es la continuación de la Constitución a partir del anillo periférico hacia el norte. El derecho de vía debe ser de 33.00 metros y debe ajustarse a las normas que establece el Reglamento de Zonificación en su artículo 213, más un carril de vía para ciclistas de 1.50 metros en ambos carriles localizado entre la acera y el estacionamiento. A partir del punto en donde los cuerpos del vial se separan, el arroyo se aloja en la franja separadora central que se amplía para poder alojarlo, y todos los demás elementos mantienen sus dimensiones.

Así también, el predio se ve afectado parcialmente en su linderio suroriente por el paso de la calle de distribución CD-1 denominada Pedregal de Occidente, misma que parte de la arteria colectora AC-1 denominada Gral. Juan Álvarez (antes antiguo camino a La Capacha).

Dichas vialidades se encuentran recientemente urbanizadas por el fraccionamiento Pedregal Residencial con los materiales que se observan en las fotografías. Dichas vialidades (AC-1 y CD-1) serán las que darán acceso en el plazo inmediato al fraccionamiento que se pretende realizar. Es importante mencionar que el acabado de la superficie de rodamiento de dichas vialidades facilita los desplazamientos vehiculares a velocidades importantes, sin embargo, dentro del ámbito de aplicación el promotor habrá de considerar la dotación de la señalética pertinente a efecto de llevar a cabo la pacificación del tránsito dentro de la zona habitacional (30 km/h y en zonas de riesgo o equipamientos la velocidad máxima será de 20 km/h), tomando en consideración lo establecido en la NOM-004-SEDATU-2023.

De acuerdo con lo establecido por la estrategia del PDU, así como lo físicamente urbanizado, la vialidad tiene las siguientes especificaciones, con objeto de cumplir las funciones para las que fue diseñada:

CD-1 Calle de Distribución, tiene como función estructurar la unidad territorial que conforman las unidades CV-8, CV9, CV-5 y CV-2. El derecho de vía se ajustará según su intensidad como se indica en el artículo 215 del Reglamento de Zonificación y debe ajustarse a las normas que se establecen en el mismo artículo. A la sección que defina el Reglamento, deberá añadirse tres metros más para alojar un carril de vía para ciclistas de 1.50 metros en ambos carriles localizado entre la acera y el estacionamiento.

En el caso particular del predio que se pretende urbanizar, tiene acceso directo a través de la Calle de Distribución CD-1 (PEDREGAL DE OCCIDENTE), a la cual se puede acceder actualmente por dos vialidades (Gral. Juan Álvarez y la prolongación de la Av. Ignacio Sandoval).

Cabe mencionar que la AC-1 denominada GRAL. JUAN ÁLVAREZ que corresponde al antiguo Camino a La Capacha, su estado de conservación es variable (en los tramos donde se han llevado a cabo nuevos desarrollos se encuentra en buenas condiciones de conservación y en los tramos donde aún conservan su condición rústica su estado de conservación es bueno y regular).

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El cambio que se pretende tiene como objetivo la densificación habitacional del predio de interés y aprovechando la coyuntura realizar el cambio de la denominación del horizonte de planeación. Por lo anterior, siendo este un tema relevante para el desarrollo urbano, se presentan algunos aspectos que sirven de fundamento económico y social para apoyar la viabilidad de la modificación propuesta:

- Que el predio se localiza en un área apta para el crecimiento urbano, según se expuso en la estrategia general de desarrollo del propio programa.
- Que el mercado inmobiliario con fines habitacionales en densidades medias y bajas se ubica en la zona norte central de la ciudad de Colima, en la franja comprendida entre las avenidas Venustiano Carranza e Ignacio Sandoval, razón principal que impulsó la elaboración de los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población de El Chanal y La Capacha, cuya función es ordenar y vincular las nuevas zonas habitacionales con las existentes, así como alinearse con las políticas contenidas en el PDU de Colima, vigente desde el año 2000.
- Que la clasificación de Áreas del instrumento rector del PDU de la Capacha establece para el horizonte de planeación de mediano plazo, el año 2012; por lo que, estrictamente no es necesario modificar el instrumento para posibilitar el desarrollo del inmueble en el plazo inmediato; sin embargo, aprovechando la coyuntura del cambio de densidad se cambia la denominación de mediano plazo a corto plazo.
- Que existe factibilidad de conexión a la red general de agua potable, entroncándose a las redes existentes del fraccionamiento Pedregal Residencial, ubicado al oriente del predio de interés, según consta en oficio de factibilidad emitido por el Director General de la CIAPACOV.
- Que existe factibilidad de conexión a la red general de drenaje sanitario municipal, entroncándose a las redes existentes del fraccionamiento Pedregal Residencial, ubicado al oriente del predio de interés, según consta en oficio de factibilidad emitido por el Director General de la CIAPACOV.
- Que existe factibilidad de conexión a la red de electrificación, mismo que se hace constar mediante factibilidad con Núm.DPC-029/2023 de fecha 17 de marzo de 2023, expedida por el Superintendente de Zona Colima, de la Comisión Federal de Electricidad.
- Que el predio en la actualidad, tiene condiciones de accesibilidad.
- Que se pretende dar uso habitacional a un predio que actualmente no es ocupado y que, por el contrario, al tener infraestructura, ésta es subutilizada.
- Que la densidad habitacional que se pretende asignar al predio, es el mismo que se promueve en la ciudad de Colima en su colindancia norte y finalmente esta demanda es la que impulsa el crecimiento hacia las zonas próximas a La Capacha y a El Chanal.
- La ubicación del predio posibilita su desarrollo dado que se encuentra próximo a un área urbanizada y en proceso de ocupación, lo que significa ir saturando los espacios establecidos como reserva urbana en el Programa de Desarrollo Urbano.

En síntesis, la densidad media que se pretende, permite no solo tener una oferta con posibilidades de acceso para un sector del mercado inmobiliario más amplio, por la competitividad de sus costos, sino que abona a una cultura de uso responsable de los recursos (suelo, infraestructuras, etc.); así como, de la conservación de las áreas de expansión y áreas naturales del territorio. Por otro lado, el cambio a la política de desarrollo de la reserva, esta resulta ser congruente con la temporalidad en que se pretende aprovechar, se dispone del acceso al predio, así como la factibilidad de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y electrificación. Por todo lo anterior, no se advierte problema alguno para denominarla Reserva Urbana a Corto Plazo con zonificación Habitacional Densidad Media.

MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA

El proyecto que se pretende es la urbanización de un fraccionamiento de tipo Habitacional Densidad Media H3, con lotes unifamiliares no menores a 140.00m² de superficie, con los servicios que establece el Reglamento de Zonificación para el Municipio y Estado de Colima, en el predio identificado con la clave catastral **02-04-66-000-030-000**, denominado Fracción resto de la parcela número 30 Z-1 P1/3 que perteneció al ejido Villa de Álvarez, ubicada en la localidad de "La Capacha", municipio de Colima, Colima.

De acuerdo con el número máximo de viviendas por hectárea (43 viv/ha) establecido por el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, se estima que como máximo el fraccionamiento alojará en el área de aplicación de 5-03-24.16Has. un total de 216 viviendas, debiendo quedar estrictamente prohibida la creación de un número mayor de unidades de vivienda o de lotes con menores superficies de las reglamentadas.

En la densidad media propuesta se encuentra garantizado el abasto de los servicios de agua potable, electrificación, así como el desalojo del drenaje sanitario a cargo de los organismos operadores responsables. Por lo que se plantean las siguientes modificaciones específicas al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Capacha, precisando que en el presente apartado únicamente se hace mención de las áreas y zonas a modificar, como resultado del presente estudio.

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

Clasificación de Áreas actual publicada:

RU-MP-4: Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo con una superficie de **24.184** hectáreas. Delimitada por las calles CD-1, AC-2, VP-1, VP-2 y AC-1 y por las áreas RU-CP-5 y RU-CP-6.

(Descripción del área de acuerdo a la modificación realizada al PDU del CP de La Capacha, publicado en la gaceta del Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 10 de agosto de 2019).

Clasificación de Áreas propuesta (a modificar):

RU-MP-4: Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo con una superficie de **19.152** hectáreas. Delimitada por las calles CD-1, AC-2, VP-1, VP-2 y AC-1 y por las áreas RU-CP-5 y RU-CP-6.

Clasificación de Áreas que surge (nueva):

RU-CP-20: Área de Reserva Urbana a Corto Plazo con una superficie de **5.032** hectáreas. Delimitada por las calles CD-1, VP-1 y por las áreas RU-CP-6 y RU-MP-4.

ZONIFICACIÓN

Zonificación actual publicada:

H2-6: Zona habitacional de densidad baja. Corresponde al área de reserva urbana RU-MP-4, con una superficie aproximada de 17.761 has.

Zonificación propuesta (a modificar):

H2-6: Zona habitacional de densidad baja. Corresponde al área de reserva urbana RU-MP-4, con una superficie aproximada de 14.394 has.

Zonificación que surge (nueva):

H3-10: Zona habitacional de densidad Media. Corresponde al área de reserva urbana RU-MP-4, con una superficie aproximada de 3.367 has.

Compatibilidad de Usos del Suelo

De acuerdo al artículo 51 del Reglamento de Zonificación para el Municipio de Colima, los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas **Habitacionales Densidad Media** son los que se describen a continuación indican en la siguiente tabla:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA H3-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA H3-H	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA H3-V	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

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. MÍN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M.EDIF
H3-U	140.0	8.0	R	140	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semic
H3-H	260.0	8.0	R	130	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semic
H3-V	480.0	16.0	R	120	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Varía

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.

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.

La determinación de la superficie de las áreas de cesión para destinos se efectuará en los siguientes términos del artículo 141 del Reglamento de Zonificación para el Municipio de Colima y las obras mínimas de urbanización serán las señaladas en el artículo 176 del Reglamento.

ESTRUCTURA URBANA

La estrategia de estructura urbana del Programa de Desarrollo Urbano de La Capacha no se modifica.

CONCLUSIONES

La parte promotora reconoce que el H. Ayuntamiento Constitucional de Colima, es la autoridad competente a la que se refieren la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos, que es su ley reglamentaria; por lo que, con fundamento con lo establecido en el **artículo 76, fracción I** y **artículo 77, fracción VIII** de la **Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima**, se solicita la presente modificación.

Al analizar las condiciones actuales del entorno del área de aplicación, motivo del presente estudio, no se estima problema legal y técnico para la modificación a la zonificación y el horizonte de planeación; tampoco se detectaron problemas de compatibilidad con respecto a las actividades o giros existentes en la zona y sobre todo ninguna contravención a sus objetivos o a sus principales estrategias.

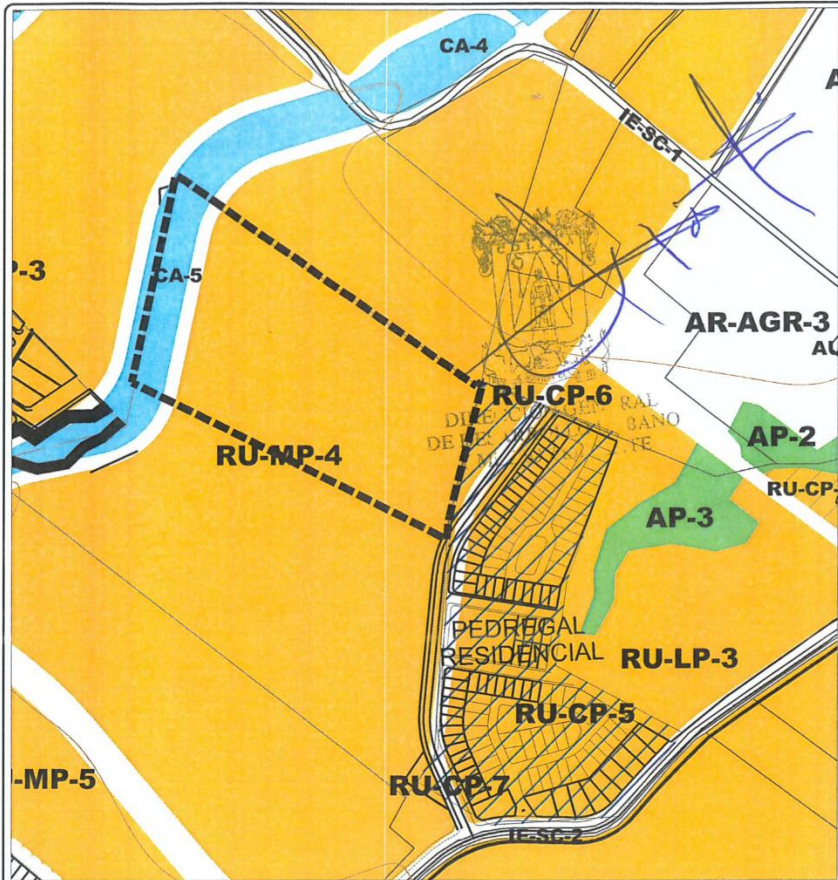
El incremento de densidad que se propone y el cambio de horizonte al corto plazo, se realiza en virtud de encontrarse en este momento como área de reserva urbana para fines habitacionales, **congruente con la temporalidad en la que se pretende desarrollar** (ÁREA DE RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO RU-MP-4, periodo comprendido del año 2012 al año 2025), **se encuentra inmersa en una zona de desarrollos habitacionales de reciente creación con zonificación similar a la que se pretende**; así mismo, **se dispone de las factibilidades de servicios de los organismos operadores de agua potable, alcantarillado sanitario y electrificación; así como del acceso al predio**. Por lo tanto, después de haber analizado los componentes legales, de planeación, del medio físico natural y del medio físico transformado, se pudo observar que no se advierten situaciones que restrinjan la autorización del aprovechamiento que se pretende.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es factible la propuesta de modificar la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Capacha, en lo referente a la Clasificación de Áreas y Zonificación, del **PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 02-04-66-000-030-000**, ubicado en el Centro de Población de La Capacha, Colima, mismo que es la Fracción resto de la parcela número 30 Z-1 P1/3 que perteneció al Ejido "VILLA DE ÁLVAREZ", ubicada en la localidad de "La Capacha", municipio de Colima, Colima, con una superficie de **05-03-24.16 Has.**, cambiándola de zona habitacional densidad baja a **ZONA HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA** y de Reserva Urbana de Mediano Plazo a **RESERVA URBANA A CORTO PLAZO**.

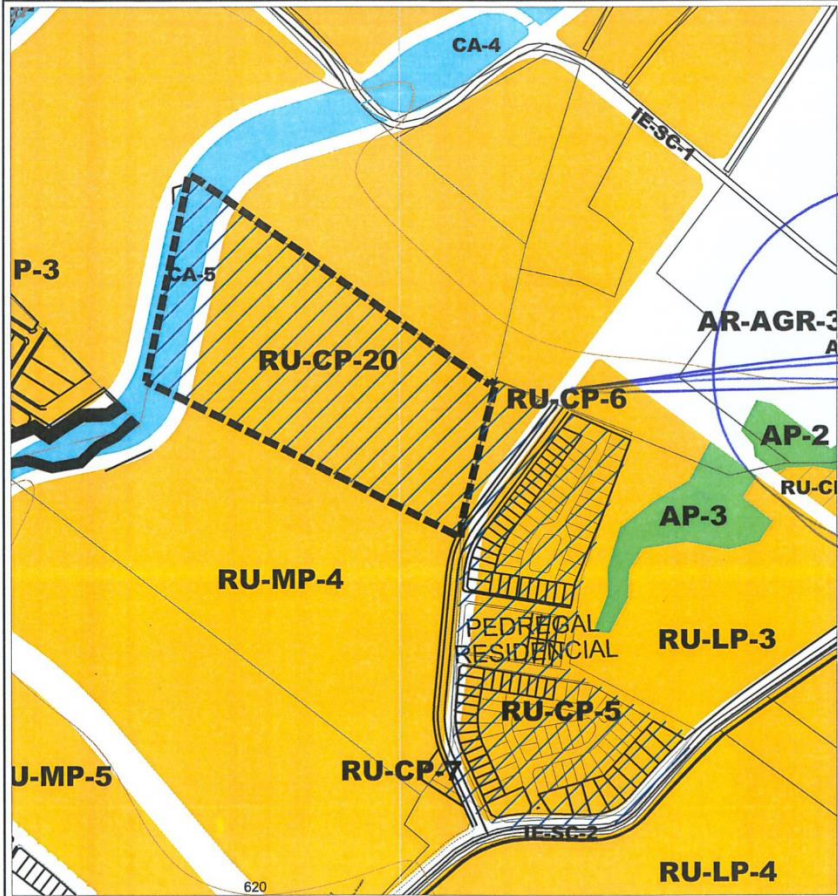
Por otro lado, el presente estudio, asegura la integridad del Programa de Desarrollo Urbano vigente y contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable Ayuntamiento de Colima y que su justificación se ha manifestado en los términos jurídicos reglamentarios expresados en los apartados correspondientes.

Una vez autorizado y publicado el presente estudio, se deberá cumplir con lo establecido en el Título Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos referente a la elaboración del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento que se pretende; así como, su Proyecto Ejecutivo de Urbanización correspondiente.

Corresponde a las autoridades concurrentes, y a la sociedad organizada, llevar a la práctica las estrategias que el programa concluye, esto con el propósito de cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución General de la República.



CLASIFICACIÓN DE ÁREAS ACTUAL



CLASIFICACIÓN DE ÁREAS MODIFICADA

MODIFICACIÓN AL
**"PROGRAMA DE
 DESARROLLO URBANO DEL
 CENTRO DE POBLACIÓN
 DE LA CAPACHA"**
 ESPECIFICAMENTE AL
 PREDIO CON CLAVE CATASTRAL
02-04-66-000-030-000



SIMBOLOGIA

RU	RESERVA URBANA
RU-CP	ÁREAS DE RESERVA A CORTO PLAZO
RU-MP	ÁREAS DE RESERVA A MEDIANO PLAZO
RU-LP	ÁREAS DE RESERVA A LARGO PLAZO
AR	ÁREAS RÚSTICAS
AR-AGR	ÁREAS AGROPECUARIAS
CA	ÁREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA
AP	ÁREAS DE PREVENCIÓN ECOLÓGICA
AU	ÁREAS URBANIZADAS
AU-RN	ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA
AU-PH	ÁREAS DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO HISTÓRICO
IE-AR	ÁREAS DE RESTRICCIÓN A INFRAESTRUCTURA
IE-SC	VIALIDADES REGIONALES



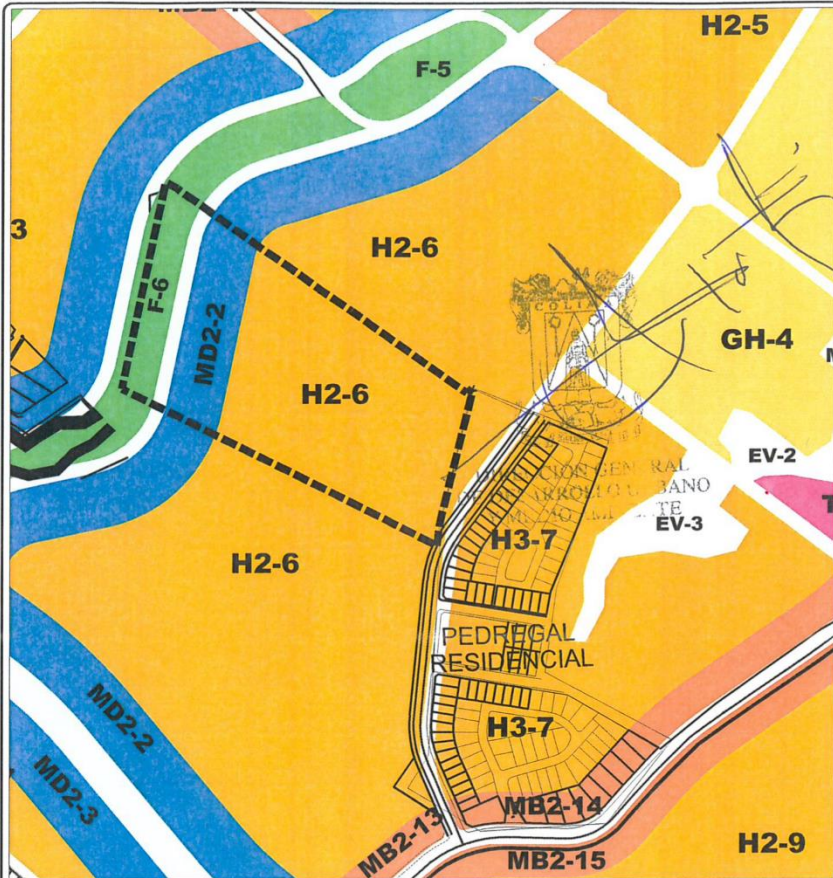
PROMOTORES:
LIC. HÉCTOR ALEJANDRO MICHEL CARRILLO
 ADMINISTRADOR ÚNICO
MICA CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

UBICACIÓN:
 SURPONIENTE DE LA CAPACHA, COLIMA, COL.

CONSULTOR:

M. ARQ. VÍCTOR MANUEL LARA RAMOS
 PU-02-01-RF
 PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS
 TEL/FAX: 01 (312) 312-32-25 correo@corumba.com COLIMA, COL.

PLANO: **CLASIFICACIÓN DE ÁREAS**
 ESCALA: 1:300
 LUGAR Y FECHA: COLIMA, COLIMA, JUNIO DE 2024.
 NÚMERO DE LÁMINA: **2**



ZONIFICACIÓN DE ÁREAS ACTUAL



ZONIFICACIÓN DE ÁREAS MODIFICADA

MODIFICACIÓN AL
**"PROGRAMA DE
 DESARROLLO URBANO DEL
 CENTRO DE POBLACIÓN
 DE LA CAPACHA"**
 ESPECIFICAMENTE AL
 PREDIO CON CLAVE CATASTRAL
02-04-66-000-030-000



SIMBOLOGIA

TIPOS DE ZONAS

F	ACTIVIDADES SILVESTRES
AG	AGROPECUARIO
GH	GRANJAS Y HUERTOS
H2	HABITACIONAL DENSIDAD BAJA
H3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA
MB	MIXTO DE BARRIO
MD	CORREDOR URBANO MIXTO
CR	COMERCIAL Y DE SERVICIOS REGIONAL
TH3	TURISTICO HOTELERO INTENSIDAD MEDIA
EI	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
EV	ESPACIOS VERDES ABIERTOS
PN	PARQUE NATURAL
IN	INFRAESTRUCTURA

MUNICIPIO LIBRE DE COLIMA, COLIMA

Ayuntamiento de Colima
SECRETARÍA

DESARROLLO URBANO

PROMOTORES:
LIC. HÉCTOR ALEJANDRO MICHEL CARRILLO
 ADMINISTRADOR ÚNICO
MICA CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

UBICACION:
 SURPONIENTE DE LA CAPACHA, COLIMA, COL.

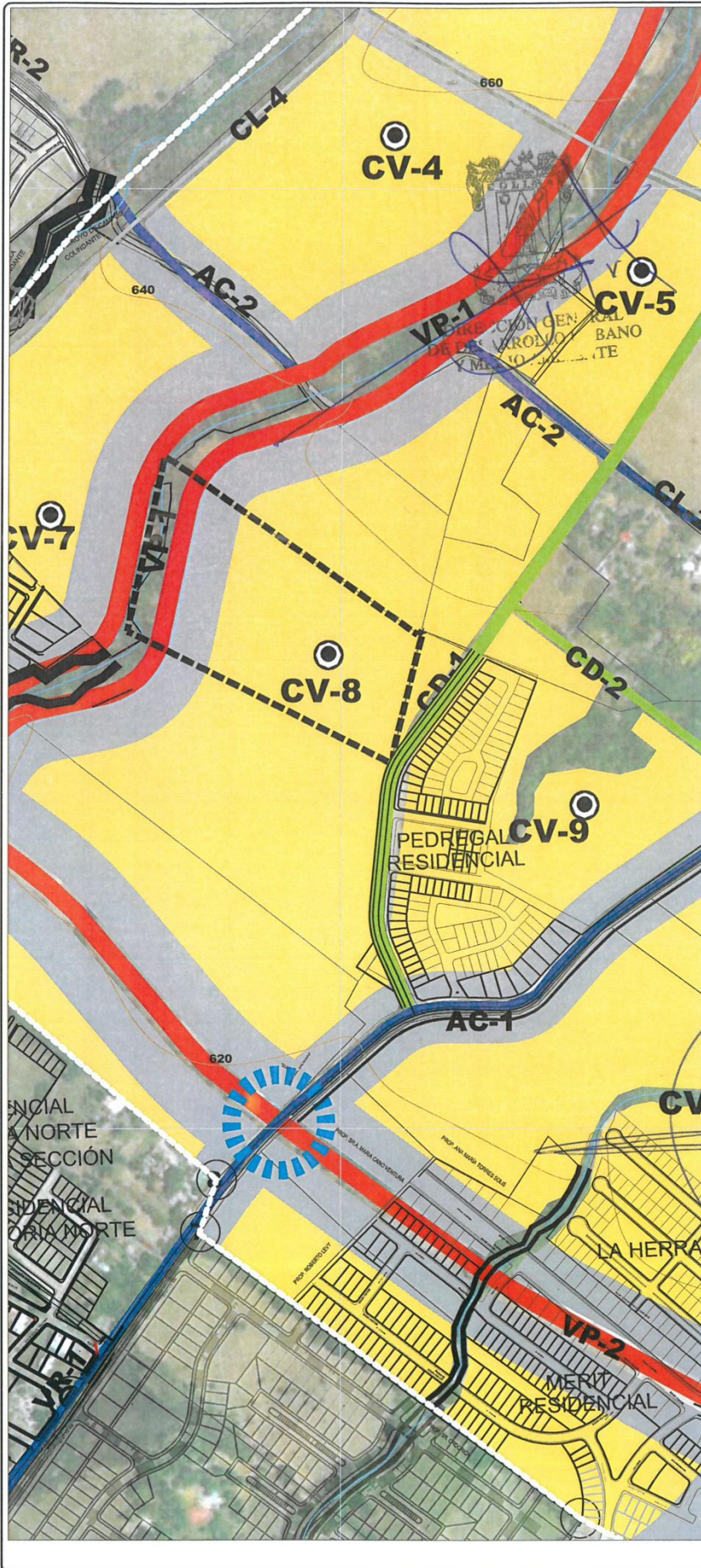
CONSULTOR:

M. ARG. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
 PU-02-01-RF
 PABLO NERUDA 802-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS
 TEL/FAX :01 (312) 312-32-25 conurbada.com COLIMA, COL.

PLANO:
ZONIFICACIÓN
 ESCALA 1:300

USAR Y FECHA:
 COLIMA, COLIMA, JUNIO DE 2024

NÚMERO DE LAMINA:
3



MODIFICACIÓN AL
**"PROGRAMA DE
 DESARROLLO URBANO DEL
 CENTRO DE POBLACIÓN
 DE LA CAPACHA"**
 ESPECIFICAMENTE AL
 PREDIO CON CLAVE CATASTRAL
02-04-66-000-030-000



SIMBOLOGIA

- VR VIALIDAD REGIONAL
- CAMINO RURAL
- VIALIDAD EXISTENTE
- CALLES LOCALES
- VIALIDAD DE PROYECTO
- VP VIALIDAD PRIMARIA
- AC ARTERIA COLECTORA
- CALLE DE DISTRIBUCIÓN
- CL CALLES LOCALES DE PROYECTO
- NODO VIAL (CRUCERO A NIVEL)
- CORREDOR URBANO
- CC CORREDOR URBANO
- CENTROS DE CONCENTRACION DE EQUIPAMIENTO
- CENTRO VECINAL
- CENTRO DE BARRIO

LIC. HÉCTOR ALEJANDRO MICHEL CARRILLO
 ADMINISTRADOR ÚNICO
MICA CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

UBICACION:
 SURPONIENTE DE LA CAPACHA COLIMA, COL.

CONSULTOR:

M. ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
 PU-02-01-RF
 PABLO NERUDA 002-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS
 TEL/FAX: 31 (312) 312-32-25 correo@coroliba.com COLIMA, COL.

PLANO:
**ESTRUCTURA
 URBANA**
 ESCALA: 1:300

NUMERO DE LAMINA:
4

LUGAR Y FECHA:
 COLIMA, COLIMA, JUNIO DE 2024.

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Alberto Eloy García Alcaraz

Secretario General de Gobierno y
Director del Periódico Oficial

Arturo Javier Pérez Moreno

Director General de Gobierno

Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

CP. Betsabé Estrada Morán

ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez

ISC. José Manuel Chávez Rodríguez

LI. Marian Murguía Ceja

LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías

Lic. Gregorio Ruiz Larios

Mtra. Lidia Luna González

C. Ma. del Carmen Elisea Quintero

Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo

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

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

Tel. (312) 316 2000 ext. 27841

publicacionesdirecciongeneral@gmail.com

Tiraje: 500