



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, 27 DE JULIO DE 2024
TOMO CIX
COLIMA, COLIMA

NÚM.

63
26 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 COLIMA, EN LO REFERENTE A LA AMPLIACIÓN DEL LÍMITE DEL CENTRO DE POBLACIÓN, DESIGNACIÓN DE PLAZO, UTILIZACIÓN DE LA RESERVA URBANA, ESTRUCTURA URBANA Y ZONIFICACIÓN EN REFERENCIA A LA PARCELA 35 Z-2 P1/1, CON CLAVE CATASTRAL 02-02-80-000-035-000, UBICADA AL NORORIENTE DE LA CIUDAD DE COLIMA, EN EL MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, DEL ESTADO DE COLIMA.

Pág. 3

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

QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE COLIMA, EN LO REFERENTE A LA AMPLIACIÓN DEL LÍMITE DEL CENTRO DE POBLACIÓN, DESIGNACIÓN DE PLAZO, UTILIZACIÓN DE LA RESERVA URBANA, ESTRUCTURA URBANA Y ZONIFICACIÓN EN REFERENCIA A LA PARCELA 35 Z-2 P1/1, CON CLAVE CATASTRAL 02-02-80-000-035-000, UBICADA AL NORORIENTE DE LA CIUDAD DE COLIMA, EN EL MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, DEL ESTADO DE COLIMA.

INDIRA VIZCAÍNO SILVA, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracciones III y XXXVII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por los artículos 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente para estos efectos en términos de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 125/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.158/2024, de fecha 10 de junio de 2024, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día de su fecha, 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 de Colima, en lo referente a la ampliación del límite del centro de población, designación de plazo, utilización de la reserva urbana, estructura urbana y zonificación en referencia a la parcela 35 Z-2 P1/1, con clave catastral 02-02-80-000-035-000**, ubicada al nororiente de la ciudad de Colima, en el municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, promovido por la Asociación Civil Colimotzcluintle y como consultor institucional el Instituto de Planeación para el Municipio de Colima (IPCO).

SEGUNDO.- Que el "Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Colima, Colima", fue aprobado por el H. Cabildo de este municipio, el 12 de octubre de 2000, y mediante Acuerdo del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", en el Suplemento 1, de la edición Núm. 52, de fecha 16 de diciembre del mismo año.

TERCERO.- Que en Sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Colima, celebrada el 29 de noviembre de 2023, se aprobó la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Colima, en lo referente a la ampliación del límite del centro de población, designación de plazo, utilización de la reserva urbana, estructura urbana y zonificación en referencia a la parcela 35 Z-2 P1/1, con clave catastral 02-02-80-000-035-000**, ubicada al nororiente de la ciudad de Colima, en el municipio del mismo nombre, del Estado de Colima; que en Sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Colima, celebrada el 25 de abril de 2024, se aprobó la **fe de erratas al acuerdo por el que aprueban la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Colima, en lo referente a la ampliación del límite del centro de población, designación de plazo, utilización de la reserva urbana, estructura urbana y zonificación en referencia a la parcela 35 Z-2 P1/1, con clave catastral 02-02-80-000-035-000**, ubicada al nororiente de la ciudad de Colima, en el municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, en lo relativo a los promoventes, según se advierte de la certificación expedida por la Secretaría del citado Ayuntamiento el 15 de mayo de 2024, 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 de Colima, en lo referente a la ampliación del límite del centro de población, designación de plazo, utilización de la reserva urbana, estructura urbana y zonificación en referencia a la parcela 35 Z-2 P1/1, con clave catastral 02-02-80-000-035-000**, ubicada al nororiente de la ciudad de Colima, en el municipio del mismo nombre, del Estado de 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 Colima, en lo referente a la ampliación**

del límite del centro de población, designación de plazo, utilización de la reserva urbana, estructura urbana y zonificación en referencia a la parcela 35 Z-2 P1/1, con clave catastral 02-02-80-000-035-000, ubicada al nororiente de la ciudad de Colima, en el municipio del mismo nombre, del Estado de 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 de Colima, en lo referente a la ampliación del límite del centro de población, designación de plazo, utilización de la reserva urbana, estructura urbana y zonificación en referencia a la parcela 35 Z-2 P1/1, con clave catastral 02-02-80-000-035-000**, ubicada al nororiente de la ciudad de Colima, en el municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, aprobado por el H. Cabildo del municipio de Colima, Colima, el 29 de noviembre de 2023 y su fe de erratas de fecha 25 de abril 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 11 de junio 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.

Estudio técnico para la modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Colima, en lo referente a la ampliación del límite del centro de población, asignación del plazo de utilización de la reserva urbana, estructura urbana y zonificación para la Parcela 35 Z-2 P1/1.

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE COLIMA, EN LO REFERENTE A LA AMPLIACIÓN DEL LÍMITE DEL CENTRO DE POBLACIÓN, DESIGNACIÓN DE PLAZO DE UTILIZACIÓN DE LA RESERVA URBANA, ESTRUCTURA URBANA Y ZONIFICACIÓN EN REFERENCIA A LA PARCELA 35 Z-2 P1/1.

1. ANTECEDENTES

La población de la Zona Metropolitana de Colima-Villa de Álvarez día con día presenta una demanda de servicios de vivienda que satisfagan sus necesidades y les permita tener un desarrollo humano que mejore su calidad de vida. La Zona Conurbada de Colima-Villa de Álvarez ha sido una zona urbana que experimenta con mayor énfasis esta demanda social, ocupando aceleradamente, las reservas de suelo que son factible para incorporar infraestructuras y servicios y son aptas para uso habitacional. Ante este escenario se requieren implementar políticas públicas urbanas que permitan incorporar zonas de aprovechamiento aptas para satisfacer dicha demanda y contribuyan al desarrollo económico y social del territorio metropolitano, atendiendo la demanda de suelo urbanizado para vivienda para la población con mayor vulnerabilidad.

La Asociación Civil Denominada “Colimotzcuintle” constituida a través de la escritura 24,506 ha buscado contribuir en la solución de dicha necesidad social para los habitantes de la Zona Metropolitana de Colima-Villa de Álvarez, específicamente para un sector de la población de bajos recursos que manifiesta la necesidad de vivienda para sus familias (ver anexo III).

Dicha Asociación ha convenido la adquisición de una fracción con superficie de **12-17-84.253has.**, de la parcela 35 Z-2 P 1/1 mediante TÍTULO DE PROPIEDAD No. 000000002180, ubicada en el municipio de Colima con una superficie total de 13-05-27.00 has.

El C. José Orozco Torres, en su carácter de copropietario del **7.67031%** de la Parcela 35 Z-2 P 1/1, quien se acredita con la Escritura Pública número 21,465 de fecha 05 de diciembre del 2014, emitida ante la fe del Lic. Rafael Verduzco Curiel, Titular de la Notaría Pública No. 13 de esta Demarcación, emitió también la autorización y conformidad expresa para efectos de llevar a cabo la presente modificación, misma que se adjunta al expediente.

Cabe precisar que la superficie total de la Parcela 35 Z-2 P 1/1, tal como se refiere en el TÍTULO DE PROPIEDAD No. 000000002180, asciende a **13-05-27.00Has.**; la Asociación Civil denominada "Colimotzcuintle" como poseionaria y el C. Rafael Antón Lizardo Reynaga en su carácter de propietario, acreditan el interés jurídico para una superficie de **12-17-84.253has.**, del total de la parcela, el resto de la superficie que representa el **7.67031%**, que tal como se describió en el párrafo anterior, es propiedad del C. José Orozco Torres, por lo que se anexa al documento, la autorización y conformidad expresa de dicho copropietario para efectos de llevar a cabo la presente modificación.

La Asociación tiene el firme objetivo de promover el desarrollo de un fraccionamiento habitacional en el predio antes mencionado, que permita acceder a las familias a un patrimonio que satisfaga sus necesidades básicas de vivienda. Con este fin es que la Asociación ha firmado un convenio de colaboración con El Instituto de Planeación para el Municipio de Colima (IPCO), a fin de llevar a cabo las acciones necesarias única y exclusivamente para la superficie de **12-17-84.253has.** de la parcela antes mencionada, que es la superficie que el C. Rafael Antón Lizardo Reynaga otorga a favor de la Asociación Civil, sea incorporada a la reserva urbana del Centro de Población de Colima, para posterior elaboración del Programa Parcial para su urbanización (Ver anexo II).

El Instituto de Planeación para el Municipio de Colima, es un organismo público descentralizado de la Administración Pública Paramunicipal, creado mediante Acuerdo del H. Cabildo Municipal de Colima de fecha 16 de marzo de 2006, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" de fecha 15 de abril de 2006, y que de conformidad con los artículos **273 y 278 fracciones III del Reglamento del Gobierno Municipal de Colima**, el cumplimiento de sus objetivos y fines que le son propios, forman parte de la estructura de la Administración Pública Paramunicipal del Ayuntamiento de Colima, como organismo descentralizado.

Así mismo, **cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propio** y tiene como función principal auxiliar al Ayuntamiento en materia urbana, ambiental y de planeación, emitiendo opiniones, dictámenes y recomendaciones al propio Ayuntamiento para su análisis y aprobación en su caso; así como asesorar al Ayuntamiento en materia de Planeación integral con visión de corto, mediano y largo plazo, además de sus principales objetivos que son, entre otros el promover la planeación participativa, coordinando con el COPLADEMUN la consulta a la ciudadanía, dependencias y entidades paramunicipales, con la finalidad de elaborar, actualizar o modificar el Sistema Municipal de Planeación; asesorar técnicamente al Ayuntamiento y dependencias del Gobierno Municipal en la instrumentación y aplicación de las normas y disposiciones del Sistema Municipal de Planeación y sus derivados, diseñar la metodología para la **elaboración** de los planes, programas y demás instrumentos del Sistema Municipal de Planeación, así como de los proyectos de investigación y sistemas de información, que den sustento a los mismos, y orientar, orientar e **impulsar la participación ciudadana, en la elaboración de planes, programas y proyectos.**

Por lo tanto, debido a que, de conformidad con el artículo **CUARTO TRANSITORIO** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, en donde se determina que "Los fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general y proyectos de construcción que a la fecha de entrar en vigor de esta Ley se encuentran en cualquier fase de autorización, seguirán desarrollándose las normas vigentes al momento de su inicio. "; a los artículos 1 fracción VIII, 2 fracción VI, Capítulo IV, artículo 21 inciso XII, 109 fracción IV, 165 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en donde se establece que las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social, y tienen por objeto establecer las normas generales para la regularización de la tenencia de la tierra urbana en el ámbito estatal, declarando de **utilidad pública a la regularización de la tenencia de la tierra urbana**, por lo que, los Ayuntamientos tienen atribuciones en los términos del presente ordenamiento para intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra, es determinante que los programas de desarrollo urbano para la ejecución de acciones de mejoramiento en los centro de población, atiendan la acción integrada del Estado que articule la regularización de la tenencia del suelo urbano con la dotación de servicios satisfactorios básicos, que tiendan a integrar a la comunidad urbana.

Siendo así, el aprovechamiento urbano que se localiza en la parcela en comento se apeg a las características y prerrogativas antes descritas, por lo que se define como un asentamiento humano irregular debido a que la población se ubica en un predio lotificado y/o subdividido sin la autorización correspondiente, por lo que es imperante la regularización

de la tenencia de la tierra, la legitimación de la posesión del suelo a las personas asentadas irregularmente, así como la incorporación de tal asentamiento humano a los programas de desarrollo urbano, como una acción de mejoramiento de los centros de población.

Por lo anterior, con el propósito de dar cumplimiento a los numerales expuestos, motivado en que el beneficio social y el interés público se justifica ampliamente ya que los beneficiarios son integrantes de una Asociación social de escasos recursos como es la **ASOCIACIÓN CIVIL DENOMINADA “COLIMOTZCUINTLE”**; que el particular el **C. RAFAEL ANTON LIZARDO REYNAGA**, acepta llevar a cabo la regularización citada y conceden autorización al Instituto de Planeación para el Municipio de Colima para que se lleve a cabo la regularización de la tenencia de la tierra del aprovechamiento urbano del que son poseionarios y propietario respectivamente, y que con fundamento en los artículos 171 y 173 de la ya citada Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en donde se faculta a que en los casos previstos para la regularización de la tenencia de la tierra, como es el que nos atañe, el Instituto para este caso, actuando el **Instituto de Planeación para el Municipio de Colima, será el órgano operativo competente para coordinar, promover y gestionar, el proceso de regularización de la tenencia de la tierra, ante las autoridades competentes.**

Por lo anterior, el **INSTITUTO DE PLANEACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE COLIMA**, presenta la **MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DEL A CIUDAD DE COLIMA, específicamente para la Parcela 35 Z-2 P1/1**, identificada con la clave catastral **02-02-80-000-035-000**, ubicada al **nor-orientado de la ciudad de Colima**, en su carácter de consultor institucional como ente paramunicipal, de la parcela con **TÍTULO DE PROPIEDAD 00000002180**, que ampara una superficie de **13-05-27.00 has.**

El Programa de Desarrollo Urbano de Colima vigente (PDU Colima) contempla al predio objeto del presente estudio como parte del polígono del “Área de Estudio”, sin embargo, una fracción del mismo se encuentra dentro del “Polígono de Centro de Población” cruzando el predio de forma diagonal entre los vértices 5 y 6 de acuerdo a la última modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Colima publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el día sábado 12 de enero del 2019.

El presente Estudio Técnico busca demostrar que las condicionantes que señala la Ley de Asentamiento Humanos del Estado de Colima así como el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima para incluir la totalidad de la Parcela 35 Z-2 P1/1 del Ejido el Diezmo como reserva urbana de crecimiento a corto plazo, son las adecuadas y permiten el desarrollo del predio como un fraccionamiento de interés social debido a la existencia de infraestructuras de servicios públicos que colindan con la parcela.

El Programa de Desarrollo Urbano de Colima es el instrumento de planeación y ordenamiento territorial establecido tanto en la Ley General de Asentamiento Humanos como en la Ley de Asentamiento Humanos del Estado de Colima. El PDU Colima desde su inicio de vigencia en el año 2000 ha determinado las directrices a seguir para el desarrollo armónico del Centro de Población de Colima y por tanto el principal elemento orientador del desarrollo en su ámbito territorial de aplicación para la integración de espacios y zonas de nueva creación que habrán de constituir la reserva urbana en las que sea posible promover principalmente el suelo para vivienda.

De acuerdo con lo antes expuesto es que se presenta el siguiente:

“Estudio Técnico para la Modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Colima, en lo referente a la ampliación del límite del Centro de Población, designación del plazo de utilización de la reserva urbana, estructura urbana y zonificación para la Parcela 35 Z-2 P1/1”.

2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El estudio técnico que se presenta promueve la “Modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Colima, Municipio de Colima, Colima, en lo referente a la ampliación del Límite del Centro de Población, designación de plazo de utilización de la reserva urbana, estructura urbana y zonificación de la parcela 35 Z-2 P1/1”.

Dicha modificación consiste pues en la inclusión de la superficie total de la parcela 35 Z-2 P1/1 del Ejido el Diezmo dentro de la reserva urbana a corto plazo del Centro de Población de Colima, predio localizado al noreste de la Ciudad de Colima con una superficie total de 13-05-27.00 hectáreas según Título de propiedad (Ver anexo I-A).

En los apartados subsecuentes se profundiza en la propuesta que el IPCO en calidad de consultor institucional hace y pone a consideración del Honorable Cabildo del Ayuntamiento de Colima a fin de obtener su aprobación.

Contexto actual

De acuerdo con la última modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Colima publicado el sábado 12 de enero del 2019, el polígono del Centro de Población se encuentra formado por 16 vértices.

La estrategia que dicho instrumento de planeación establece para el predio objeto del presente estudio es el siguiente:

<i>Tabla 2.1. Situación actual de la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Colima para el predio.</i>	
Clasificación de Áreas	El predio se ubica en el Área Agropecuaria AR-AGR-8, al oriente del Área de Reserva a Largo Plazo RU-PL-09 y del área de Prevención Ecológica AP-9 (ver plano E2)
Estructura Urbana:	La estrategia no presenta una estructura urbana, el Centro Barrial CB-7 es el más próximo y la estructura vial más cercana que puede llegar a impactar en el predio es: la Vía Principal VP-7, la Arteria Colectora AC-6, la Calle de Distribución CD-6 y la Arteria Colectora AC-21 (ver plano E3)
Zonificación	El predio se ubica en la Zona AG-8 al oriente de la Zona Habitacional de Densidad Alta H4-5 (Ver plano E4)

Situación propuesta

La propuesta consiste en: La ampliación del polígono del Centro de Población de Programa de Desarrollo Urbano de Colima, para incluir 3 vértices más, entre los vértices vigentes 5 y 6 que en total suman 19 vértices que incluyen la totalidad de la parcela 35 Z-2P1/1 del Ejido el Diezmo para su integración como reserva urbana, así como la asignación de la estructura urbana para la zona, la asignación de la clasificación de área como reserva urbana a Corto Plazo y cambio de zonificación del predio, pasando de un Aprovechamiento Agrícola a una Zona Habitacional de Densidad Alta con Corredor Urbano Mixto.

<i>Tabla 2.2. Situación propuesta de la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Colima para el predio</i>	
Clasificación de Áreas	Creación del Área de Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-125 Creación del Área de Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-126 (Ver plano E2-A)
Estructura Urbana:	Continuación de la Vía Principal VP-7 Continuación de Calle de Distribución CD-6 Creación del Centro Vecinal CV-118 (Ver plano E3-A)
Zonificación	Creación de la Zona Habitacional de Densidad Alta H4-123 Creación de la Zona Habitacional de Densidad Alta H4-124 Creación del Corredor Urbano Mixto MD3-115 Creación del Corredor Urbana Mixto MD3-116 (ver plano E4-A)

3. OBJETIVO

Objetivo general del presente estudio es lograr la modificación al límite del Centro de Población de Colima establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Colima, en lo que refiere a la línea nororiente, entre los vértices 5 y 6 del polígono vigente de acuerdo con la última modificación al PDU Colima publicado el día 12 de enero del 2019 en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", para incluir dentro del mismo la Parcela 35 Z-2 P1/1 del Ejido El Diezmo como parte de las Áreas de Reserva Urbana; así como designar el plazo de aprovechamiento de la misma a Corto Plazo y modificar la Zonificación asignada de reserva de Aprovechamiento Agrícola como zona para aprovechamiento de uso Habitacional Densidad Alta.

Los objetivos específicos que plantea el presente estudio, mismo que concluye en la propuesta son los siguientes:

1. Identificar y mostrar los elementos técnico-jurídicos que permitan la aprobación por parte del H. Cabildo del Ayuntamiento de Colima, para la modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Colima para la ampliación del límite del Centro de Población incorporando 4.01 hectáreas.
2. Asignar en la zona la clasificación de áreas, en función de las condicionantes que resulten de las características físicas, naturales y transformadas del contexto inmediato, mismas que requieren participación y diverso control de las autoridades competentes para cada tipo de área.

3. Definir la estructura urbana para la zona y su integración con la estructura vial y territorial del Centro de Población de Colima, atendiendo al contexto inmediato.
4. Determinar los aprovechamientos predominantes que se permitan para la zona, designando los tipos de usos permitidos y sus intensidades, de acuerdo y en congruencia con los objetivos y estrategias del Programa de Desarrollo Urbano de Colima y lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima.

4. FUNDAMENTACIÓN LEGAL

La elaboración, contenido y metodología del presente estudio técnico para la Modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Colima, en lo que refiere a la ampliación del Límite del Centro de Población, se fundamenta en el siguiente marco legal.

La **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** (*última reforma DOF, 08/05/2020*) en el Artículo 25 establece que el Estado es el responsable de la rectoría del desarrollo nacional, la planeación, conducción, coordinación y orientación de la actividad económica nacional con responsabilidad social, de los sectores público, privado y social; y que según el Artículo 26, es responsabilidad del mismo organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional, que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía. Asimismo, el Artículo 27 en el párrafo tercero, establece que la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. El Artículo 73 establece que el Congreso tiene la facultad para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios en materia de Asentamiento Humanos.

El Artículo 115 de la Carta Magna establece que los estados adoptarán para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización policial y administrativa, el municipio libre, conforme a las establecidas en las siguientes fracciones del mismo artículo: I) Cada municipio será gobernado por un ayuntamiento, teniendo facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los reglamentos de observancia general y aseguren la participación ciudadana y vecinal; II) tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales; alumbrado público; limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos; calles, parques y jardines y su equipamiento; V) Los municipios estarán facultados para: formular, aprobar y administrar la zonificación y programas de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; participar en la formulación de planes de desarrollo regional; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos de construcciones; participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia; intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales; expidiendo los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios de conformidad a los fines establecidos por el artículo 27 de la Constitución.

La **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016 (*última modificación DOF, 06/01/2020*), en el Artículo 4 establece que la planeación, regulación y gestión de los Asentamientos Humanos, Centros de Población y 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, sustentabilidad ambiental y accesibilidad universal y movilidad.

El Artículo 6 establece que es de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer provisiones, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de desarrollo urbano.

La Ley General en su Artículo 11, señala que 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 estos deriven; regular,

controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio; formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población que se encuentren dentro del municipio; expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, entre otras atribuciones. Asimismo, establece en el Artículo 59 que corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en sus territorios.

La **Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima** (última modificación POEC, 19/12/2018), en su Artículo 21 faculta a los ayuntamientos para elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar los programas de competencia municipal y de los que ellos deriven, entre ellos el Programa Municipal, los de Centros de Población y los Parciales de Desarrollo Urbano; y de definir y administrar la zonificación que se derive de la planeación del desarrollo urbano y controlar los usos y destinos.

Los artículos 76 y 77 posibilitan que los Programas de Desarrollo Urbano pueden ser modificados o cancelados 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, no se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplirse en las etapas de realización; y que dicha modificación o cancelación podrá ser solicitada por los ciudadanos del Estado.

Por su parte el **Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima** (última modificación publicada en el POEC el 20 de julio del 2019) que tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y de procedimientos para formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial de los centros de población en el Municipio, a través de los programas de desarrollo urbano. La propuesta que realiza la presente modificación, se fundamenta en los siguientes títulos y capítulos: Título I. de la Zonificación del Territorio, el Capítulo III sobre la clasificación de áreas, el Capítulo IV sobre los tipos básicos de zonas, Capítulo V sobre la clasificación de los usos y destinos del suelo, Capítulo VI sobre la reglamentación de áreas, Capítulo IX sobre reglamentación de zonas habitacionales, y Capítulo X sobre la reglamentación de zonas de usos mixtos; el Título II Normas de Diseño Urbano, Capítulo XIV sobre la estructuración urbana; y Título III Normas de Ingeniería Urbana Capítulo XXI sobre la jerarquía de vialidades.

5. FUNDAMENTACIÓN URBANA

De acuerdo con el **Programa de Desarrollo Urbano de Colima (2000)**, el presente estudio técnico y sus planteamientos no se contraponen a los fines últimos, así como al espíritu del mismo, sino que se alinea a sus *objetivos generales* establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población, convirtiéndose en un elemento que contribuye al logro de los mismos:

- I. Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a las condiciones de su territorio;
- II. Alentar la radicación de la población en su medio, mejorando las condiciones de su hábitat;
- III. Propiciar la integración socioeconómica entre las diferentes partes que forman al centro de población;
- IV. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano;
- V. Preservar y mejorar las áreas forestadas, ríos, escurrimientos y acuíferos en el Centro de Población y sus áreas de apoyo;
- VI. Salvaguardar el Patrimonio Cultural del Estado, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico-cultural o que identifiquen la fisonomía del lugar;
- VII. Procurar que el Centro de Población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual característica del lugar;
- VIII. Distribuir adecuadamente las actividades urbanas para el óptimo funcionamiento del centro de población;
- IX. Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de vialidad, otorgando preferencia a los sistemas colectivos de transporte; y
- X. Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población a condiciones óptimas.

Los *objetivos específicos* del PDU Colima a los que se alinea la presente modificación son los siguientes:

De la planeación urbana.

- Organizar la estructura urbana del área de aplicación, jerarquizando las unidades territoriales respectivas y proponiendo la asignación de usos y destinos más acordes con su potencial de desarrollo.

Del suelo urbano.

- Propiciar una estructura urbana adecuada para las áreas de futuro crecimiento a través de los programas parciales y su integración al entorno natural y urbano inmediato, como un esfuerzo de coordinación de la planificación urbana que ejecutan los particulares en congruencia con el presente instrumento de planeación institucional, en apoyo a la autoridad municipal para su estricta aplicación.

Del equipamiento urbano.

- Establecer una estrategia de dotación y ubicación del equipamiento por distritos, barrios y unidades vecinales, con el fin de posibilitar que los espacios públicos sean sitios que alienten el acercamiento y la identificación de las personas y la sociabilización de los grupos.

De la infraestructura.

De vialidad y transporte

- Plantear la estructuración de la red vial primaria y secundaria del área de aplicación acorde con las expectativas de crecimiento futuro de las unidades territoriales inmediatas y las propuestas.
- Definir con claridad las vías principales, y las arterias colectoras, sobre las cuales puede circular el transporte urbano, prohibiendo su circulación por las calles de distribución y las calles locales según lo señala el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

De agua potable.

- Introducir la red a las zonas que carecen del suministro para alcanzar el 98% de cobertura que el Plan Estatal de Desarrollo se ha trazado como meta.
- Completar los tramos faltantes de la red que hacen ineficiente su funcionamiento.
- Considerar y proyectar la ampliación de las redes de infraestructura en las zonas de crecimiento y su rehabilitación en las áreas más antiguas.

De drenaje sanitario y saneamiento.

- Completar los tramos faltantes de la red que hacen ineficiente su funcionamiento.
- Considerar y proyectar la ampliación de las redes de infraestructura en las zonas de crecimiento y su rehabilitación en las áreas más antiguas.

De drenaje pluvial.

- Construir los tramos de colectores pluviales faltantes y atarjeas pluviales.

De desarrollo comunitario.

- Prever las condiciones de planeación y de diseño urbano para el idóneo desarrollo de las familias en términos de identificación social, seguridad, tranquilidad y estabilidad familiar.

En lo correspondiente a las “acciones urbanas programadas” en las vertientes del Desarrollo Urbano, la presente propuesta se alinea y contribuye a lo siguiente:

Planeación del desarrollo urbano

- Programas Parciales de crecimiento urbano, en las áreas definidas como reserva.

Suelo urbano y reserva territorial.

- Ejercer un control más estricto sobre las áreas de reserva a fin de evitar los asentamientos no formales.

Vivienda

- Promover programas de vivienda y urbanización terminada, dentro de las reservas que se abren para su utilización.

Infraestructura y servicios

Agua Potable.

- Elaborar el proyecto general de la red, considerando la presencia, ubicación y demanda de las nuevas reservas, así como la rehabilitación de las áreas más antiguas.

Drenaje

- Elaborar proyecto de emisor principal que de factibilidad de drenaje a las reservas planteadas por el Programa.

Vialidad

- Rediseñar y reconstruir las vías principales y arterias colectoras dentro del área urbana, aplicando las normas que para el efecto fija la fracción XVIII del artículo 213 y la fracción XIII del artículo 214 del Reglamento de Zonificación.

De Participación social y desarrollo comunitario

- Prever las condiciones de planeación y de diseño urbano para el idóneo desarrollo de las familias en términos de identificación social, seguridad, tranquilidad y estabilidad de las familias.

Como parte de las bases y criterios de ordenamiento del PDU Colima define que las **Opciones de Desarrollo Urbano** como zonas aptas para el crecimiento urbano de Colima se encuentran delimitadas por barreras naturales y artificiales que condicionan su expansión, que para el caso de la zona donde se ubica el predio objeto de estudio, dicho instrumento establece: *“Al Oriente la presencia del Arroyo de las Grullas y el área de protección de su cauce, mismo que ha detenido el crecimiento, ya que presenta las condiciones restrictivas que impone la topografía. Esa frontera, que históricamente contenía al asentamiento humano de La Estancia, solamente fue rebasada por el barrio de La Cruz, que ha quedado concentrado en su tamaño natural, y no ha sufrido las presiones de mercado inmobiliario que motivan urbanizaciones no formales”... “Otra barrera al oriente, esta vez artificial, la constituye el límite con el Municipio de Cuauhtémoc...” “Las zonas con posibilidades más claras de alojar el crecimiento de la población como Áreas de Reserva Urbana, sobre suelos agrícolas no buenos y pendientes de lomerío suave, se encuentran al norte y al nor-oriente de la ciudad, así como hacia el sur oriente de la misma, colindantes con el Área Urbana...”*

En lo que refiere a la estructura vial, el PDU Colima considera que la estructura vial existente es adecuada en su actual operación, requiriendo las mejoras sin modificar su estrategia conceptual de vías principales y circuitos, y permitiendo que se conecten las zonas de futuro crecimiento.

La Estrategia General de Desarrollo Urbano del PDU Colima ha buscado constituir una plataforma programática para la toma de decisiones y de definición de políticas y acciones, para lograr los objetivos y la orientación permanente hacia el logro de la imagen objetivo planteada.

El PDU Colima, establece que la orientación de la traza urbana actual es conveniente y deberá ser conservada en su actual disposición, y deberá procurarse en el futuro que guarde el equilibrio y cualidades de la traza original.

El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Colima publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 16 de diciembre del 2000, establece los límites del centro de población que se definen por un polígono que queda comprendido de la siguiente manera:

Al Norte: A partir del punto 1 que se ubica en las coordenadas Norte 2,132,945 y Este 628,608 del sistema geográfico nacional UTM (coordenadas referenciadas a mojoneras de Catastro del Estado), una línea recta que parte con rumbo S 54°48'42" E y una distancia de 4,088.29 mt donde se ubica el punto 2, que se encuentra al centro de la intersección de la carretera federal 54 y la Av. Camino Real, del cual parte con rumbo S 55°34'35" E y una distancia de 619.48 mt donde se ubica el punto 3, que está en el punto de quiebre del camino rural.

Al Oriente: A partir del punto 3 se parte con rumbo S 16°51'24" E y una distancia de 1779.46 mt donde se ubica el punto 4, que está sobre el arroyo Las Grullas como a 2,200 metros al norte de donde éste cruza la vía del tren, de ese punto parte con rumbo S 18°9'12" O y una distancia de 2897.01 mt donde se ubica el punto 5, que se encuentra sobre la vía del tren, donde inician las parcelas del ejido La Estancia, del cual parte con rumbo S 34°9'28" O y una distancia de 1739.44 mt donde se ubica el punto 6, que se encuentra también sobre el arroyo Las Grullas, pero esta vez 1580 mt. al sur del cruce con la vía, del cual parte con rumbo S 56°28'22" O y una distancia de 2976.65 mt donde se ubica el punto 7.

Al Sur: A partir del punto 7 se parte con rumbo N 90°00'00" O y una distancia de 795.50 mt donde se ubica el punto 8, del cual parte con rumbo N 51°12'22" O y una distancia de 693.40 mt donde se ubica el punto 9, del cual parte con rumbo N 35°26'44" O y una distancia de 1248.43 mt donde se ubica el punto 10, del cual parte con rumbo S 73°34'38" O y una distancia de 1220.28 mt donde se ubica el punto 11, que está 450 al sur de donde termina la curva de la carretera Colima Manzanillo, del cual parte con rumbo N 56°41'14" O y una distancia de 2357.94 mt donde se ubica el punto 12, del cual parte con rumbo S 89°25'27" O y una distancia de 1530.08 mt donde se ubica el punto 13.

Al Poniente: A partir del punto 13 se parte con rumbo N 11°15'56" O y una distancia de 1571.69 mt donde se ubica el punto 14, que se encuentra en el punto donde se unen en la vía del ferrocarril los municipios de Colima, Villa de Álvarez y

Coquimatlán del cual parte con rumbo noreste, en línea quebrada, siguiendo el límite que establece el Decreto 146 publicado en el Periódico Oficial No. 40 de fecha 3 de octubre de 1964, entre los municipios de Colima y Villa de Alvarez, hasta encontrar de nuevo el punto inicial 1 cerrando el polígono del límite del Centro de Población, que se encuentra expresado gráficamente en el plano E-1.

Las áreas que integran el Centro de Población, comprendidas en el límite descrito, tienen una superficie de 5422.01 Hectáreas.

Finalmente, el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Colima (2000) vigente, define la siguiente clasificación de áreas, zonificación y estructura urbana para la zona en la que se ubica el predio objeto del presente estudio:

I. De la Clasificación de Áreas

La estrategia de **Clasificación de Áreas** del Programa de Desarrollo Urbano de Colima, define las mismas en función de las condicionantes que resultan de las características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control y de participación de autoridades competentes en la materia a que se refiere cada tipo de área, ya sea para obtener o para conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

Las áreas en las que se ubica el predio objeto del presente estudio, el Programa de Desarrollo Urbano de Colima vigente designa las siguientes áreas y zonas:

Áreas Rústicas AR.

AR-AGR-8 Área Rústicas Agropecuarias, localizada al oriente del Centro de Población y limitadas por la autopista a Guadalajara y el arroyo Las Grullas, entre la última reserva y el límite del Área de Aplicación.

II. De la Zonificación

La **Zonificación Urbana** y utilización general del suelo en el Programa de Desarrollo Urbano de Colima establece y regula los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categoría como usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas y se norman por la Reglamentación de Zonas que el Reglamento de Zonificación para el Municipio de Colima establece en los Capítulos VII al XIII.

La zona en la que se inscribe el presente estudio se describe a continuación:

Zonas Agropecuarias

AG-8 Zona Agropecuaria que corresponden al Áreas Agropecuarias AR-AGR-8 localizadas al oriente del centro de población, y limitadas por la autopista a Guadalajara y el arroyo Las Grullas, entre la última reserva y el límite del área de aplicación. (Ver plano E2-A)

Del medio físico natural

El predio objeto del presente estudio se ubica dentro de un área considerada como agrícola, si bien fuera del límite del predio, en su colindancia al poniente, existe el escurrimiento "Arroyo el Jazmín" las características naturales y topográficas del predio permiten el desalojo de aguas pluviales sin representar un conflicto para introducir las redes de servicios básicos. Además, se prevé la solicitud de dictaminación por parte de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) de una posible zona federal de protección a dicho escurrimiento y la implementación de obras y estrategias que fueran determinadas por la misma, en dado caso que dicha Comisión así lo dictamine cuando realice un aprovechamiento del predio y/o se promueva en su momento un programa parcial de urbanización.

Del medio físico transformado

En el contexto inmediato del predio existe infraestructura vial y de servicios ya construida, misma que se encuentra dentro del marco legal y del sistema de planeación estatal y municipal vigente. La Vialidad Regional "Autopista Guadalajara-Manzanillo" es una vía estratégica del corredor comercial Manzanillo-Tampico, siendo la principal vía de acceso de mercancías a la capital del estado. Dicha vía actualmente es la vía principal de acceso al predio a través de la Arteria Colectora AC-21, misma que además conecta con otros fraccionamientos con Programas Parciales de Urbanización ya autorizados.

El predio objeto de estudio colinda al poniente con el fraccionamiento "Mirador de Colima" que cuenta con Programa Parcial de Urbanización según publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" con fecha del 8 de octubre del 2005, el cual cuenta con infraestructura para prestar los servicios de agua, drenaje y alcantarillado, así como energía eléctrica y alumbrado público. Asimismo, al norte de dicho fraccionamiento, fue autorizada y publicada con fecha del 12 de enero del

2019 la modificación al Programa de Desarrollo Urbano para incluir la totalidad de la parcela 26 del Ejido el Diezmo dentro de la reserva urbana del Centro de Población de Colima, misma que cuenta ya con el “Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Palmas del Camino Real” según la publicación con fecha del 13 de abril del 2020 y para el cual hoy en día se encuentran realizando las obras de urbanización y han ejecutado obras para la introducción de redes de infraestructura básica que brindarán servicio a dicho fraccionamiento.

6. DIAGNÓSTICO

Localización y configuración del predio

El predio objeto del presente estudio, refiere a la parcela **35 Z-2 P1/1** de superficie total **13-05-27.00 hectáreas**, pretendiendo anexas a los límites del Centro de Población la totalidad de la misma y se compone por un polígono cerrado ubicado en la parte Nororiente del Centro de Población de Colima. La totalidad del predio fue impactada por la actividad agrícola propia de la región, misma que tiene ya varios años que no se ha utilizado para ello y no presenta inconvenientes restrictivos para llevar a cabo la urbanización con objeto de promover vivienda para la población.

Acceso al predio

El principal acceso a la parcela 35 Z-2 P1/1 es a través de la Arteria Colectora AC-21, misma que se conecta a la Vialidad Regional “Autopista Guadalajara-Colima”. Esta arteria colectora es la vía autorizada que le permite el acceso al desarrollo colindante de manera inmediata “Programa Parcial de Urbanización Mirador de Colima” y al desarrollo “Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Palmas del Camino Real”. Como propuesta de la presente modificación, se considera entonces a la Calle de Distribución CD-6 como la vía principal que permite comunicar y articular la zona objeto del presente estudio. Así mismo, las vialidades locales ubicadas al norte del Fraccionamiento “Mirador de Colima” podrán conectar con el futuro desarrollo para la parcela sujeta al presente estudio.

Infraestructura de agua, drenaje y electrificación

El predio objeto del presente estudio, colinda con el fraccionamiento “Mirador de Colima” que cuentan ya con infraestructura para brindar los servicios de agua, drenaje, alcantarillado y electricidad y al norte del mismo se encuentra el fraccionamiento “Palmas del Camino Real” que se encuentra en proceso de introducción de las redes hídricas, sanitarias y eléctricas, lo que facilita la posible conexión y acceso a los servicios básicos para el predio objeto del estudio.

Se cuenta con la **factibilidad de servicios de agua potable y drenaje sanitario**, emitida por la CIAPACOV mediante oficio No. 02-CI-DG-482/2020 con fecha del 19 de octubre del 2020, misma que fue actualizada con fecha 11 de julio de 2023 mediante Oficio 02-CI-DG-864/2023. (Ver anexo V).

Lo correspondiente a los servicios **de energía eléctrica**, se cuenta con la factibilidad emitida por la CFE mediante oficio No. DPC-100/2020 a través del departamento de planeación-construcción de la superintendencia de Colima con fecha del 20 de noviembre del 2020, misma que fue actualizada con fecha 27 de abril de 2023 mediante Oficio DPC-039/2023. (Ver anexo VI).

Clasificación de áreas

Como se mostró en el apartado de Fundamentación Urbana del presente estudio, aunque el predio objeto de estudio se encuentra dentro del “Área de Aplicación”, una fracción del predio se encuentra fuera del polígono que define el límite del Centro de Población del PDU Colima, y es clasificado por el mismo, como Área Rústica AR-AGR-8 descrita como Área Rústica Agropecuaria que en conjunto con la AR-AGR-9 se ubican al Nororiente del Centro de Población y son delimitadas por el límite del Área de Aplicación.

Si bien el Programa de Desarrollo Urbano de Colima vigente, cuenta con reserva de suelo programada en la parte oriente y sur del actual polígono, la ausencia de infraestructura de redes sanitarias, la carencia de fuentes de agua potable, además de la presencia terrenos que contienen arcillas expansivas y arenas, así como presencia de vías de comunicación como el ferrocarril que dificultan la conectividad con el resto de la ciudad, hacen inviable la habilitación de éstas reservas en un mediano y largo plazo, por lo que resulta potencialmente conveniente la presente propuesta para la incorporación del predio objeto de estudio como área de reserva urbana a corto plazo debido a las características antes descritas.

Es por ello que el presente estudio propone designar al predio objeto del presente estudio como Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-125 y RU-CP-126 (ver plano E2-A).

Estructura urbana

De acuerdo con lo expuesto en el apartado de Fundamentación Urbana, el predio objeto de estudio no cuenta con una estructura vial asignada. Sin embargo, al incorporarse dentro de los límites del Centro de Población se propone crear el

Centro Vecinal CV-118 al centro del predio objeto del presente estudio, así como la continuación de las siguientes vialidades en proyecto: la Vía Principal VP-7 que cruza norte-sur al centro del predio objeto del presente estudio y la Calle de Distribución CD-6 que cruza poniente-oriente el predio (ver plano E3-A).

Zonificación

De acuerdo con lo expuesto en el apartado de Fundamentación Urbana, el predio objeto de estudio se encuentra en la Zona Agropecuaria AG-8, la cual se emplaza dentro del Área Rústica AR-AGR-8 descrita en el Programa de Desarrollo Urbano de Colima. Al insertarse dentro de los límites del Centro de Población completamente, se pretende crear la Zona Habitacional Densidad Alta H4-123 y la Zona Habitacional Densidad Alta H4-124 para hacer los usos compatibles con el resto de la zona propuesta en el Programa, la continuación del corredor urbano mixto a lo largo de la continuación de la Vía Principal VP-7 como Corredor Urbano Mixto MD3-115 y la creación del Corredor Mixto MD3-116 para continuar con el orden propuesto dentro del Programa de Desarrollo Urbano de Colima (ver plano E4-A).

Síntesis diagnóstica

El análisis previamente presentado muestra pues elementos claros y contundentes que contribuyen a la aprobación de la propuesta realizada por el presente estudio, mismo que, como se expresó desde los antecedentes, tiene como fin último el proveer espacios habitacionales para un sector social de población con carencias y necesidades, quienes a través de la Asociación buscan opciones de vivienda, por lo que la incorporación de la totalidad de la Parcela 35 Z-2 P1/1 del Ejido el Diezmo de superficie 13-05-27 ha. al Límite de Centro de Población del PDU Colima como reserva urbana a corto plazo, brinda la posibilidad de beneficiar aproximadamente a **400 familias** que representan un aproximado de **1,600 personas** que buscan acceder a un patrimonio propio que les permita acceder a servicios y equipamientos para un mejor desarrollo de sus capacidades y mejora de su calidad de vida. El promovente impulsa pues el presente estudio para la modificación del PDU Colima que, de ser aprobado, permitirá en su momento instrumentar el Programa Parcial de Urbanización en la modalidad correspondiente para garantizar suelo apto para vivienda con los servicios necesarios para el desarrollo del futuro asentamiento humano, contribuya a detonar la zona económicamente y derive en el arraigo de la población para su consolidación.

La Asociación y el Instituto de Planeación para el Municipio de Colima, en su calidad de consultor institucional respectivamente, han presentado pues la fundamentación, análisis y diagnóstico que sustenta la presente modificación y manifiesta su conformidad al aceptar que el Honorable Cabildo del Municipio de Colima, es la autoridad competente a la que se refiere la Constitución General y su Ley reglamentaria, y basa la presente propuesta de **Modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Colima, en lo referente a la ampliación del Límite de Centro de Población, designación del plazo de utilización de la reserva urbana, estructura urbana y zonificación de la Parcela 35 Z-2 P1/1** en las siguientes premisas:

- Se solicita a la autoridad municipal autorice la Modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Colima, en lo referente a la ampliación del Límite de Centro de Población, como autoridad con las atribuciones legales para autorizar el instrumento de planeación del desarrollo urbano vigente y consecuentemente lo que en él se estipula.
- La inclusión de la totalidad de la parcela 35 Z-2 P1/1 del Ejido El Diezmo no implica mayor presión al desarrollo urbano de la zona y la incorporación de la misma como reserva urbana a corto plazo permitirá instrumentar con toda certeza jurídica y de planeación el instrumento que regirá la utilización de la totalidad de la parcela, lo cual previa autorización de las autoridades competentes habrá de impulsar el desarrollo de la zona.

7. MODIFICACIÓN DE LA ESTRATEGIA

Al límite del centro de población

La Modificación al límite del Centro de Población de Colima que comprende las áreas que integran la presente propuesta de modificación define el siguiente polígono:

AL NORTE: a partir del punto 1 que se ubica en las coordenadas Norte 2,132,945 y Este 628,608 del sistema geográfico nacional UTM (coordenadas referenciadas a mojoneras de Catastro del Estado), una línea recta que parte con rumbo S 54°48'42" E y una distancia de 4,088.29 mt. donde se ubica el punto 2, que se encuentra al centro de la intersección de la carretera federal 54 y la Av. Camino Real, del cual parte con rumbo N 3°39'49" E y una distancia de 383.29 mt donde se ubica el punto 3, del cual parte una línea con rumbo S 13°11'11" E y una distancia de 340.24 mt en donde se ubica el punto 4, del cual parte una línea con rumbo S 33°17'0" O y una distancia de 361.62 mt en donde se ubica el punto 5, que está en el punto de quiebre del camino rural.

AL ORIENTE: a partir del punto 5 se parte con rumbo S 16°03'30" E y una distancia de 123.97 mts. donde se ubica el punto 6, que está sobre el camino rural, del cual parte una línea con rumbo S 73°04'50" E y una distancia de 230.37 mts donde se ubica el punto 7 que está sobre el camino rural y el límite nororiente de la parcela 35 del Ejido la Estancia, del cual parte una línea con rumbo S 13°21'26" O y una distancia de 392.50 mts. en donde se ubica el punto 8, del cual parte una línea con rumbo S 16°51'46" E y una distancia de 1,188.33 mt donde se ubica el punto 9, que está sobre el arroyo Las Grullas como a 2,200 metros al norte de donde éste cruza la vía del tren, de ese punto parte con rumbo S 18°9'12" O y una distancia de 2,897.01 mt donde se ubica el punto 10, que se encuentra sobre la vía del tren, donde inician las parcelas del ejido La Estancia, del cual parte con rumbo S 34°9'28" O y una distancia de 1,739.44 mt donde se ubica el punto 11, que se encuentra también sobre el arroyo Las Grullas, pero esta vez 1,580 mt al sur del cruce con la vía, del cual parte con rumbo S 56°28'22" O y una distancia de 2,976.65 mt donde se ubica el punto 12.

AL SUR: a partir del punto 12 se parte con rumbo N 90°00'00" O y una distancia de 795.50 mt donde se ubica el punto 13, del que parte con rumbo N 51°12'22" O y una distancia de 693.40 mt donde se ubica el punto 14, del cual parte con rumbo N 35°26'44" O y una distancia de 1,248.43 mt donde se ubica el punto 15, del cual parte con rumbo S 73°34'38" O y una distancia de 1,220.28 mt donde se ubica el punto 16, que está 450 mt al sur de donde termina la curva de la carretera Colima-Manzanillo, del cual parte con rumbo N 56°41'14" O y una distancia de 2,357.94 mt donde se ubica el punto 17, del cual parte con rumbo S 89°25'27" O y una distancia de 1,530.08 mt donde se ubica el punto 18.

AL PONIENTE: a partir del punto 18 se parte con rumbo N 11°15'56" O y una distancia de 1,571.69 mt donde se ubica el punto 19, que se encuentra en el punto donde se unen en la vía del ferrocarril los municipios de Colima, Villa de Álvarez y Coquimatlán del cual parte con rumbo noreste, en línea quebrada, siguiendo el límite que establece el Decreto 146 publicado en el Periódico Oficial No. 40 de fecha 3 de octubre de 1964, entre los municipios de Colima y Villa de Álvarez, hasta encontrar de nuevo el punto inicial 1 cerrando el polígono del límite del Centro de Población, que se encuentra expresado gráficamente en los planos.

Las áreas que integran el Centro de Población, comprendidas en el límite descrito, implican una superficie aproximada de **5,440 hectáreas**.

A la Clasificación de Áreas

La Clasificación de Áreas que se establece en la Modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Colima, contenida en el plano E2-A que sustituye al E2 y que a continuación se describen:

ÁREAS DE RESERVA URBANA A CORTO PLAZO

RU-CP-125: Área de Reserva Urbana de Corto Plazo, con una superficie aproximada de **7-67-46.29 hectáreas**, delimitada al Norte camino rural y Áreas Rústicas Agropecuarias (AR-AGR-8); al Oriente por la Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP-126); y al Poniente y al sur por la Reserva Urbana a Largo Plazo (RU-PL-9) y por Área de Prevención Ecológica (AP-9).

RU-CP-126: Área de Reserva Urbana de Corto Plazo, con una superficie aproximada de **4-09-19.73 hectáreas**, delimitada al Norte, al Sur y al Oriente por Áreas Rústicas Agropecuarias (AR-AGR-8); y al Poniente por la Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP-125).

A la Zonificación y Utilización General del Suelo

La determinación de Zonas y Utilización General del Suelo, que se establece en la modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Colima, contenida en el plano E4-A que sustituye al E4, de conformidad a la clasificación prevista en el Capítulo IV del Reglamento de Zonificación para el Municipio de Colima, quedando como sigue:

ZONAS HABITACIONALES DE DENSIDAD ALTA, H4

H4-123 Corresponde a la Reserva Urbana RU-CP-125, con una superficie aproximada de 6.04 hectáreas.

H4-124 Corresponde a la Reserva Urbana RU-CP-126, con una superficie aproximada de 6.84 hectáreas.

ZONAS DE CORREDOR URBANO MIXTO, MD

MD3-115 Corredor Urbano Mixto de intensidad alta corresponde al Área de Reserva Urbana RU-CP-125, con una superficie aproximada de 2.77 ha.

MD3-116 Corredor Urbano Mixto de intensidad alta corresponde al Área de Reserva Urbana RU-CP-126, con una superficie aproximada de 4.37 ha.

A la Estructura Urbana

La Estructura Urbana que se establece en la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Colima, se define en el plano E3-A, que sustituye al E3 y se integra por:

EL SISTEMA DE ESTRUCTURA TERRITORIAL, UNIDADES VECINALES, CV

SE CREA

CV-118. Centro Vecinal que concentra el equipamiento de la unidad vecinal que se propone se consolide en la reserva urbana al nor-orienté del centro de población, entre las vialidades de proyecto AC-6 VP-7, CD-6 y el límite del área de reserva.

UNIDAD BARRIAL, CB-7

CB-7. Centro de Barrio, localizado al nor-orienté del centro de población. Integra a las unidades vecinales CV-30, CV-31, CV-32, y CV-118 (nuevo) y aporta el equipamiento que estas requieren.

ESTRUCTURA VIAL:

Vialidad Primaria, VP

Vialidad Primaria, VP (CONTINUIDAD)

VP-7 Vía Principal, parte paralela a la zona federal del arroyo el Jazmín, hacia el norte desde la zona urbana en la colonia Fco. I Madero. El derecho de vía debe ser de 28.20 metros y debe ajustarse a las normas que establece el Reglamento de Zonificación en su artículo 213.

Vialidad Secundaria, Calles de Distribución, CD

CD-6 Calle de Distribución, tiene como función estructurar la unidad territorial de barrio CB-7. 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.

8. CONCLUSIONES

El Instituto de Planeación para el Municipio de Colima, como consultor institucional de la presente modificación, considera que toda vez que han sido expuestos los elementos técnico-jurídicos, es factible la autorización de la propuesta, ya que su instrumentación no significa cargas negativas al desarrollo urbano, por el contrario, contribuyen a la generación de suelo regularizado para vivienda para la población dentro de la ciudad de Colima.

El presente estudio salvaguarda la integridad del Programa de Desarrollo Urbano de Colima, al respetar sus Objetivos y Estrategia General.

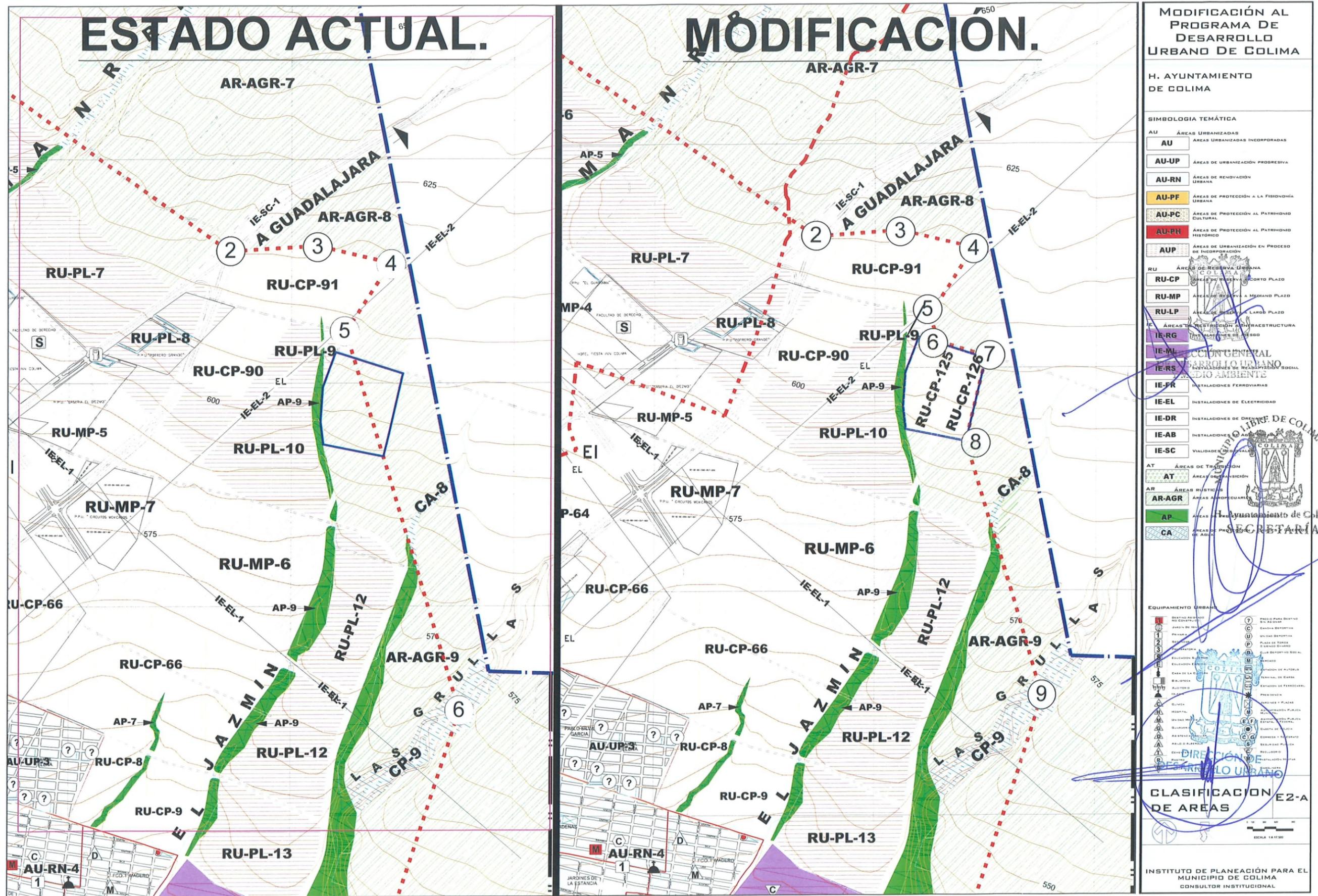
El presente estudio muestra los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los integrantes del Honorable Ayuntamiento de Colima y que su justificación ha quedado detallada en el apartado de Fundamentación Legal del presente estudio.

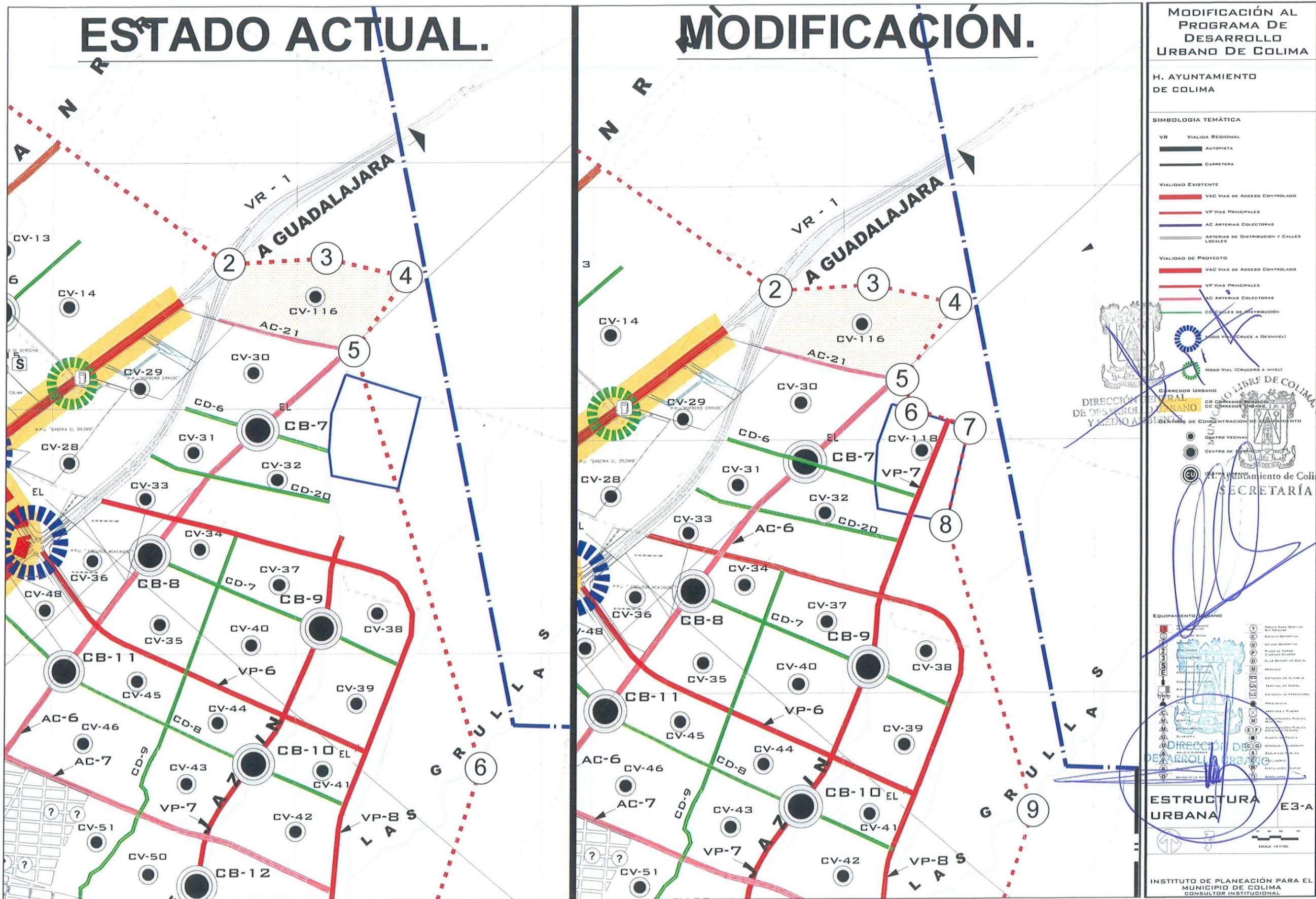
Para que surta los efectos legales, los artículos del decreto contendrán el texto de la modificación que pasará a formar parte del Programa de Desarrollo Urbano de Colima, en caso de que la autoridad municipal resuelva su autorización. Se integrará al Programa de Desarrollo Urbano de Colima, que contiene la expresión de resultado de los estudios técnicos, físicos, geográficos, medio natural y socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico en su área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para conservación de los objetivos que se determinan en el mismo Programa.

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.

Una vez autorizada y publicada la presente propuesta, se tramitará ante el H. Ayuntamiento de Colima el proyecto del Programa Parcial correspondiente, mismo que deberá mantener congruencia con la estrategia aquí señalada.

Por lo ya expuesto, el Instituto de Planeación para el Municipio de Colima, en su calidad de consultor institucional, solicita la autorización de la presente propuesta al verse complementada en tiempo y forma las formalidades técnicas y jurídicas y no verse afectado el interés colectivo.





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

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