



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. 2

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 29 DE JUNIO DE 2024
TOMO CIX
COLIMA, COLIMA

NÚM.
55
20 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO “EL GUAYABILLO”, UBICADO AL SUR DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CUAUHTÉMOC, COLIMA. **Pág. 3**

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL
FRACCIONAMIENTO “EL GUAYABILLO”, UBICADO AL SUR DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE
CUAUHTÉMOC, COLIMA.**

INDIRA VIZCAÍNO SILVA, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracciones III y XXXVII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por los artículos 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, vigente para estos efectos en términos de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 177/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.151/2024, de fecha 04 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 el **Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “El Guayabillo”**, ubicado al sur del centro de población de Cuauhtémoc, Colima, promovido por los CC. Luis Humberto Zamora Orozco, Jorge Armando Márquez Zepeda, Ana Alicia Romero Zamora, gestora de negocios de Hilda Romero Zamora, Gloria Hernández Santiago, Silverio Prieto Domínguez, Bilma Yolanda Gutiérrez Venegas, Margarito Gutiérrez González, Sandra Contreras Gómez, Natalia Virgen Carrillo, Héctor Rubén Carrillo Andrade y Leslie Noemí Silva Ramírez.

SEGUNDO.- Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc, Colima, celebrada el 15 de mayo del 2024, se aprobó el **Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “El Guayabillo”**, ubicado al sur del centro de población de Cuauhtémoc, Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el 20 de mayo de 2024, por la Secretaría del citado Ayuntamiento, 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.

TERCERO.- Que según informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, vigente para estos efectos en términos de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 177/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dictaminó la congruencia del estudio que contiene el **Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “El Guayabillo”**, ubicado al sur del centro de población de Cuauhtémoc, Colima, según consta en el documento que contiene el Programa Parcial de Urbanización del cual solicita su publicación.

CUARTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, el documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “El Guayabillo”**, ubicado al sur del centro de población de Cuauhtémoc, Colima, conforme se asienta en los Considerandos anteriores, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

En tal virtud, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido con las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “El Guayabillo”**, ubicado al sur del centro de población de Cuauhtémoc, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 15 de mayo del 2024, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

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 14 de junio de 2024.

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

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

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

INTRODUCCIÓN

El presente estudio tiene como objetivo principal la creación del marco legal en materia de desarrollo urbano, que permita a las autoridades y particulares la regularización del asentamiento existente en la parcela 176 Z-4 P1/1 del ejido Cuauhtémoc, conocido como El Guayabillo, ubicado dentro de los límites municipales de Cuauhtémoc, Colima.

En la actualidad un número importante de habitantes del área de aplicación del presente programa cuentan con escrituras en copropiedad que los acredita como propietarios; sin embargo, reconocen la importancia de llevar a cabo los procedimientos que establece la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, para disponer de una escritura individual de su inmueble; así como del acceso a áreas de cesión de equipamiento para el desarrollo social y comunitario. Por esta razón, la parte promotora llevó a cabo la modificación de la estrategia general del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cuauhtémoc, Col. vigente desde el sábado 28 de noviembre del año 2009, fecha en que fue publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”, para cambiar la política de ocupación de la parcela de interés al corto plazo, así como la estrategia de zonificación y parcialmente la estrategia de estructura urbana, siendo publicada en la gaceta del Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 13 de agosto de 2022, denominándose “MODIFICACIÓN A LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CUAUHTÉMOC, COLIMA, ESPECÍFICAMENTE A LA PARCELA 176 Z-4 P1/1 DEL EJIDO CUAUHTÉMOC, IDENTIFICADA CON LA CLAVE CATASTRAL 05-01-90-000-176-000”.

Para el desarrollo del presente programa parcial de urbanización, no se advierten inconvenientes, debido a que se disponen de las factibilidades de servicios establecidas por la normatividad aplicable, así como la viabilidad del Instituto Nacional de Antropología para llevar a cabo el desarrollo que se pretende.

Por lo anterior, el señor **Luis Humberto Zamora Orozco dueño original de la parcela 176 Z-4 P1/1** del ejido Cuauhtémoc y los CC. Jorge Armando Márquez Zepeda, Hilda Romero Zamora, Gloria Hernández Santiago, Bilma Yolanda Gutiérrez Venegas, Margarito Gutiérrez González, Sandra Contreras Gómez, Natalia Virgen Carrillo, Héctor Rubén Carrillo Andrade y Leslie Noemi Silva Ramírez, en su carácter de copropietario, promueven ante el H. Ayuntamiento el presente Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento “El Guayabillo”.

FASE DE ANTECEDENTES

ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD

En este apartado, se pretenden mencionar y mostrar los antecedentes de propiedad para estar en condiciones de promover el presente estudio, mismos que se describen a continuación:

PRIMERO: Que según el **Título de Propiedad no. 286** de fecha **24 de junio de 1999**, otorgado por el Delegado del Registro Agrario Nacional el Lic. Rafael Alcaraz Lafarga e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con el folio real no. **136338** de fecha **28 de julio de 1999**, que ampara la **parcela 176 Z-4 P1/1** del ejido Cuauhtémoc, una superficie de 6-59-59.00Has.,

denominada "El Guayabillo" e identificado con la clave catastral no. 05-01-90-000-176-000, en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, propiedad del señor **Luis Humberto Zamora Orozco**.

SEGUNDO: Que el señor **Luis Humberto Zamora Orozco**, como titular de la propiedad, vende en calidad de copropiedad a los siguientes adquirientes:

- a) Mediante escritura 40,658 de fecha 8 de diciembre de 2016, ante el Lic. Rogelio A. Gaitán Gaitán, titular de la Notaría Pública No. 14 de la ciudad de Villa de Álvarez en Colima, el Sr. Luis Humberto Zamora Orozco, celebra un contrato de compra-venta con el Sr. Jorge Armando Márquez Zepeda, sobre una acción de propiedad equivalente al 1.273518% de la parcela 176 Z-4 P1/1 del ejido Cuauhtémoc, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio real 136338-1 de fecha 1 de marzo de 2017.
- b) Mediante escritura 41,953 de fecha 10 de julio de 2017, ante el Lic. Rogelio A. Gaitán Gaitán, titular de la Notaría Pública No. 14 de la ciudad de Villa de Álvarez en Colima, el Sr. Luis Humberto Zamora Orozco, celebra un contrato de compra-venta con la Sra. Ana Alicia Romero Zamora, gestora de negocios de la Sra. Hilda Romero Zamora, sobre una acción de propiedad equivalente al 0.606437% de la parcela 176 Z-4 P1/1 del ejido Cuauhtémoc, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio real 136338-1 de fecha 25 de agosto de 2017.
- c) Mediante Escritura Pública Numero 41,954, de fecha 10 de julio de 2017, otorgada en la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, ante la fe del ciudadano Licenciado Rogelio A. Gaitán y Gaitán, titular de la Notaría Pública no. 14 de esta demarcación, el señor Luis Humberto Zamora Orozco, con el consentimiento que para este acto le otorga su esposa, señora Yolanda Patricia Rocha Silva, vende y entrega en plena propiedad y posesión a la señorita Gloria Hernández Santiago, quien compra y adquiere una acción de propiedad o parte alícuota equivalente al 1.212874%, respecto de la parcela número 176 Z-4 P1/1 ubicada en el ejido Cuauhtémoc, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio real 136338-1 de fecha 25 de agosto de 2017.
- d) Mediante escritura 42,392 de fecha 27 de septiembre de 2017, ante el Lic. Rogelio A. Gaitán Gaitán, titular de la Notaría Pública No. 14 de la ciudad de Villa de Álvarez en Colima, el Sr. Luis Humberto Zamora Orozco, celebra un contrato de compra-venta con el Sr. Silverio Prieto Domínguez y la Sra. Bilma Yolanda Gutiérrez Venegas, sobre una acción de propiedad equivalente al 4.245061% de la parcela 176 Z-4 P1/1 del ejido Cuauhtémoc, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio real 136338-1 de fecha 21 de diciembre de 2017.
- e) Mediante escritura 43,227 de fecha 6 de febrero de 2018, ante el Lic. Rogelio A. Gaitán Gaitán, titular de la Notaría Pública No. 14 de la ciudad de Villa de Álvarez en Colima, el Sr. Luis Humberto Zamora Orozco, celebra un contrato de compra-venta con el Sr. Margarito Gutiérrez González, sobre una acción de propiedad equivalente al 0.909% de la parcela 176 Z-4 P1/1 del ejido Cuauhtémoc, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio real 136338-1 de fecha 13 de marzo de 2018.
- f) Mediante escritura 43,228 de fecha 6 de febrero de 2018, ante el Lic. Rogelio A. Gaitán Gaitán, titular de la Notaría Pública No. 14 de la ciudad de Villa de Álvarez en Colima, el Sr. Luis Humberto Zamora Orozco, celebra un contrato de compra-venta con el Sr. Margarito Gutiérrez González, sobre una acción de propiedad equivalente al 0.909% de la parcela 176 Z-4 P1/1 del ejido Cuauhtémoc, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio real 136338-1 de fecha 13 de marzo de 2018.
- g) Mediante escritura 44,253 de fecha 15 de agosto de 2018, ante el Lic. Rogelio A. Gaitán Gaitán, titular de la Notaría Pública No. 14 de la ciudad de Villa de Álvarez en Colima, el Sr. Luis Humberto Zamora Orozco, celebra un contrato de compra-venta con la Sra. Sandra Contreras Gómez, sobre una acción de propiedad equivalente al 0.303218% de la parcela 176 Z-4 P1/1 del ejido Cuauhtémoc, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio real 136338-1 de fecha 13 de septiembre de 2018.
- h) Mediante escritura 44,324 de fecha 28 de agosto de 2018, ante el Lic. Rogelio A. Gaitán Gaitán, titular de la Notaría Pública No. 14 de la ciudad de Villa de Álvarez en Colima, el Sr. Luis Humberto Zamora Orozco, celebra un contrato de compra-venta con la Sra. Natalia Virgen Carrillo, sobre una acción de propiedad equivalente al 0.303218% de la parcela 176 Z-4 P1/1 del ejido Cuauhtémoc, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio real 136338-1 de fecha 18 de septiembre de 2018.
- i) Mediante documento 86,516 de fecha 19 de mayo de 2020, ante el Lic. Carlos de la Madrid Guedea, titular de la Notaría Pública No. 3 de la ciudad de Colima, Colima, que contiene la adjudicación de bienes del Sr. Silverio Prieto Domínguez a favor de la Sra. Bilma Yolanda Gutiérrez Venegas, sobre la propiedad alícuota equivalente al 50% de una acción de propiedad del 4.245061% de la parcela 176 Z-4 P1/1 del ejido Cuauhtémoc, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad con los folios reales 136338-1 y 165279-1 de fecha 23 de julio de 2020.

- j) Mediante escritura 47,593 de fecha 5 de agosto de 2020, ante la Licda. Laura Gabriela Gaitán Cruz, actuando como notaria sustituta por Ministerio de Ley, del Lic. Rogelio A. Gaitán Gaitán, titular de la Notaría Pública No. 14 de la ciudad de Villa de Álvarez en Colima, el Sr. Luis Humberto Zamora Orozco con el consentimiento de su esposa Yolanda Patricia Rocha Silva, celebra un contrato de compra-venta con el Sr. Héctor Rubén Carrillo Andrade, sobre una acción de propiedad equivalente al 0.6064% de la parcela 176 Z-4 P1/1 del ejido Cuauhtémoc, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio real 136338-1 de fecha 23 de marzo de 2021.
- k) Mediante escritura pública número 48,382, de fecha 5 de marzo de 2021, otorgada en la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, ante Licda. Laura Gabriela Gaitán Cruz, titular de la Notaría Pública No. 14, de esta demarcación, el señor Gutiérrez González Margarito y con el consentimiento que para este acto le otorga su esposa la señora Ma. Guadalupe Venegas Vizcaino, vende a la señora Leslie Noemi Silva Ramírez, la acción de propiedad o parte alícuota equivalente al 0.909% de la parcela 176 Z-4 P1/1 del ejido Cuauhtémoc, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio real 136338-1 de fecha 9 de agosto de 2021.

ESTUDIOS URBANOS PREVIOS

Debido a las estrategias de desarrollo urbano previstas para el predio de interés por el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cuauhtémoc, Colima, que establecía a la parcela dentro de un **Área de Reserva Urbana a ocuparse en el Mediano Plazo RU-MP-4**; así mismo, el programa establecía para la porción norte del predio, una **Zona habitacional de Alta Densidad H4-20**; mientras que, el resto se encontraba como **Zona de Servicios a la Industria y el Comercio S-1**, situación que imposibilitaba llevar a cabo la regularización de dicho desarrollo.

Por lo anterior, fue necesaria la elaboración de un estudio para modificar parcialmente dicho instrumento, a efecto de generar condiciones en el marco regulatorio que permitan el aprovechamiento pretendido por la parte Promotora, siendo publicado en la gaceta del Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 13 de agosto de 2022, denominándose "MODIFICACIÓN A LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CUAUHTÉMOC, COLIMA, ESPECÍFICAMENTE A LA PARCELA 176 Z-4 P1/1 DEL EJIDO CUAUHTÉMOC, IDENTIFICADA CON LA CLAVE CATASTRAL 05-01-90-000-176-000".

Con lo anteriormente descrito, el señor **Luis Humberto Zamora Orozco y copropietarios**, someten al H. Cabildo de Cuauhtémoc el presente instrumento de planeación con la finalidad de desarrollar un fraccionamiento con tipología habitacional densidad alta.

MARCO LEGAL Y DE PLANEACIÓN

BASES JURÍDICAS

El fundamento jurídico de la estrategia del Programa Parcial de Urbanización que se presenta, parte de los preceptos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado de Colima, la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima y el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

BASES DE PLANEACIÓN

Conforme al marco legal, los programas parciales se inscriben en el sistema de planeación democrática, integrado en primera instancia por el programa nacional y los planes sectoriales de desarrollo urbano, en este nivel se insertan los planes estatales y regionales, así como los municipales, de los cuales se derivan los programas de desarrollo urbano de centros de población.

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cuauhtémoc, Colima.

El H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc promueve y autoriza el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Cuauhtémoc, Col., publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" en fecha 28 de noviembre de 2009, mismo que establece las estrategias generales de desarrollo urbano y por tanto los lineamientos a seguir para el aprovechamiento de los predios, determinan las áreas que por su valor ecológico y productivo, serán objeto de protección, respecto de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento del Centro de Población.

Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Programa de Desarrollo Urbano de Colima, son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, desglosados en el artículo 3º de la Ley General de Asentamientos Humanos.

De manera específica para el predio, se aplican las estrategias de desarrollo del estudio denominado MODIFICACIÓN A LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CUAUHTÉMOC, COLIMA, ESPECÍFICAMENTE A LA PARCELA 176 Z-4 P1/1 DEL EJIDO CUAUHTÉMOC, IDENTIFICADA CON LA CLAVE CATASTRAL 05-01-90-000-176-000, el cual fue publicado el 13 de agosto de 2022 en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

OBJETIVOS

Objetivos Generales

De conformidad a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima (1994), los Programas Parciales obedecen a los siguientes objetivos, que son generales para todos:

1. Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población.
2. Regular y controlar la urbanización y edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
3. Realizar el presente programa parcial, en estricto apego a la estrategia establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Cuauhtémoc, Col.

Objetivos Específicos

1. Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de una superficie de 6-59-59.00 Has. de la totalidad del área reserva urbana de la ciudad de Cuauhtémoc, Colima, destinada para un fraccionamiento habitacional de densidad alta.
2. Regular la ocupación de los predios en el área de aplicación.
3. Establecer una mixtificación de usos acorde con la estrategia de zonificación del Programa de Desarrollo Urbano.
4. Dotar de 170 lotes urbanizados incluyendo los correspondientes a las áreas de cesión, en una zona de densidad alta.
5. Establecer una jerarquización vial acorde a la estructura vigente y propuesta en el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Cuauhtémoc, Col.
6. Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo a la zonificación que se establezca en la estrategia.
7. Dar continuidad a los criterios de estructuración urbana de los proyectos autorizados en las proximidades con el predio de estudio.

FASE DE DIAGNÓSTICO

LOCALIZACIÓN

La parcela que da motivo al presente estudio, se localiza hacia el sur del centro de población de Cuauhtémoc, dentro de sus áreas de reserva urbana, próximo a las instalaciones del casino de la feria, la unidad deportiva y los equipamientos de salud integrados por la clínica del IMSS y Secretaría de Salud. La parcela, colinda al norte y poniente con áreas urbanas incorporadas de las colonias Camino Real y El Toreo, al poniente por la vialidad principal VP-2 denominada Francisco Velasco Curiel y al sur con parcelas rústicas.

Como se mencionó en la fase de antecedentes del presente estudio, el aprovechamiento que se pretende realizar, tiene como objetivo principal la regularización de la ocupación del suelo de la parcela, específicamente en la porción norte y oriente de del predio de interés.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El predio que integran el área de aplicación del presente Programa Parcial de Urbanización, corresponde a la **Parcela 176 Z-4 P1/1 del ejido Cuauhtémoc**, ubicada en la municipalidad del mismo nombre, en el Estado de Colima, dicha parcela se identifica con la clave catastral **05-01-90-000-176-000**, y es conocida como Predio Rústico "El Guayabillo", con extensión superficial de **65,959.00 m²**, con las siguientes medidas y colindancias:

- AL NORTE:** En 381.12 mts., en línea quebrada con área de asentamientos humanos;
- AL SURESTE:** En 261.75 mts., con Carretera Estatal Buenavista-Cuauhtémoc;
- AL SUROESTE:** En 322.61 mts., con Parcela 184; y
- AL OESTE:** En 155.91 mts., en línea quebrada con parcela 175 y 165.

El Título de Propiedad 286 quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Colima, bajo el folio real número 136338 de fecha 28 de julio de 1999.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO

ZONIFICACIÓN

Compatibilidad de Usos del Suelo

El proyecto se ha zonificado con usos de tipo, Mixto de Barrio Intensidad Alta (**MB-3**) en torno a la arteria colectora AC-7, Servicios a la Industria y al Comercio (**S**); así como una pequeña porción de Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (**MD-3**) en la parte complementaria de la manzana existente en el área urbana colindante al nororiente, ambas en torno a la vialidad principal VP-2, y dos lotes de Espacios Verdes y Abiertos (**EV**), como destino de equipamiento urbano, y el resto con usos de tipo Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (**H4-U**).

El artículo 50 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, define las acciones a promover dentro de las zonas habitacionales.

Así mismo, el artículo 67 del reglamento, establece que las zonas de usos mixtos son aquellas en las que la habitación se mezcla con actividades relativas al comercio y los servicios, así como con instalaciones de equipamiento urbano. Por su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

Mixto de barrio: las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios estrictamente barriales; en ellas el uso habitacional no podrá ser menor del 75 por ciento de la superficie aprovechable de la zona. Generalmente se constituyen alrededor de los centros vecinales o centros de barrio, o en corredores internos del barrio.

Corredor urbano mixto: las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios; en ellas el uso habitacional no podrá ser menor del 50 por ciento de la zona. Se constituyen en corredores urbanos interzonales, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente.

Mixto central: ...

Cada uno de estos tipos, a su vez, se subdividen en tres rangos por su nivel de intensidad de la edificación permisible, siendo estos: intensidad baja, intensidad media e intensidad alta, además los tipos corredor urbano mixto y mixto central tienen un rango adicional denominado intensidad máxima.

El artículo 71 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, define las acciones a promover en las zonas comerciales y de servicios.

Artículo 72. Las zonas de usos comerciales y de servicios, por su naturaleza y su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

I. al IV...

V. Servicios a la industria y el comercio: son también zonas de alcance urbano y regional que se caracterizan por que su uso predominante lo constituyen las actividades de abastos, almacenamientos y talleres de servicios y ventas especializadas, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto, normalmente se localizan cercanas a zonas industriales y centros de abastos, debiendo excluirse los usos habitacionales en estas zonas.

Los tres primeros tipos de zonas, a su vez, se subdividen en tres rangos por su nivel de intensidad de la edificación permisible, siendo estos *intensidad baja intensidad media e intensidad alta*, además los tipos corredor comercial y de servicios y de centro tienen un rango adicional denominado *intensidad máxima*, los lineamientos para todos ellos se establecen en los siguientes artículos de este capítulo, siendo similares en lo relativo a intensidad a los establecidos en el capítulo anterior para zonas de usos mixtos.

Los grupos de usos y destinos, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima son permitidos en las zonas Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (**H4-U**), Mixto de Barrio Intensidad Alta (**MB-3**), Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (**MD-3**), Servicios a la Industria y al Comercio (**S**); así como, en la zona de Espacios Verdes y Abiertos (**EV**), se enlistan en el siguiente cuadro:

Grupos de Usos y Destinos Permitidos.

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA H4-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA MD-3	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIO ESPECIALIZADO
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
	COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIO DE IMPACTO MAYOR
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL	
MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA MB-3	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO S	PREDOMINANTE
PREDOMINANTE		TALLERES DE SERVICIOS Y VENTAS ESPECIALIZADAS
COMPATIBLE		COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS
COMPATIBLE		CENTROS DE DIVERSIÓN

	COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS DE IMP. MAYOR
	COMPATIBLE	VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO, CUMPLIENDO LINEAMIENTOS DE RIESGO BAJO.
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA.

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
ESPACIOS VERDES EV	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO

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

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

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

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.

Giros que se prohíben en el presente desarrollo.

GRUPOS	ACTIVIDADES O GIROS
ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO	MOTELES
CENTROS DE DIVERSIÓN	BILLARES Y BOLICHES CANTINAS, BARES Y VIDEO BARES CENTROS NOCTURNOS Y CABARETS DISCOTECAS Y SALONES DE BAILE CENTROS BOTANEROS Y DE ESPECTÁCULOS
EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL	CREMATORIOS, VELATORIOS Y FUNERARIAS

De acuerdo con el cuadro no.5 de El Reglamento las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo propuestos, se describen a continuación:

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M. EDIF.
H4-U	90.0	6.0	R	90.0	0.8	1.6	1	1	3	-	30	Varía
MB-3	120.0	10.0	R	-	0.8	2.4	S/T	5	3	-	20	Varía
MD-3	120.0	10.0	R	-	0.8	2.4	S/T	5	3	-	20	Varía
S	400.0	15.0	R	-	0.8	8 M ³	S/T	5	3	-	20	Varía
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto

S/N= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla semic=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.

Cabe hacer mención que por tratarse de una regularización, los predios resultantes del fraccionamiento de interés, cumplen en general con los lineamientos referidos; sin embargo, algunos lotes de la M-091 tienen una forma irregular, visto de manera aislada; sin embargo, estos se encuentran físicamente unificados con terrenos de la colonia vecina, complementando de esta manera su superficie y regularizando la forma de los lotes. Así también, algunos lotes de tipo S de la M-083, tienen superficie ligeramente menor que la reglamentaria; sin embargo, estos se encuentran edificados y sin posibilidad de ajustar la situación actual a la establecida en el Reglamento.

Lotificación.

A) Memoria Descriptiva del Proyecto

Como se mencionó en la fase de diagnóstico del presente estudio, el área de aplicación tiene una ocupación parcial con más de dos décadas de antigüedad. Por lo tanto, en el presente Programa Parcial de Urbanización se pretende regularizar la urbanización de un total de **170** lotes repartidos de la siguiente manera:

USO	No. LOTES
H4-U	143
MB-3	16
MD-3	3
S	6
EV	2
TOTAL =	170

Es preciso señalar que algunos de los lotes de la manzana 091 ubicada en el lindero norte del fraccionamiento, presentan una forma atípica, debido a que estos físicamente se encuentran operando con una superficie complementaria a lotes de la colonia El Toreo; por lo tanto, una vez regularizada la tenencia del suelo, habrán de ser sujetos de las fusiones correspondientes ante la autoridad municipal.

El resumen de áreas queda de la siguiente manera:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	41,628.09	63.11%
ÁREA DE CESIÓN	3,821.35	5.80%
ÁREA DE VIALIDAD	20,509.56	31.09%
TOTAL	65,959.00	100.00%

Cálculo del Área de Cesión

Por lo que respecta a la cesión de destinos de equipamiento, a las zonas Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (**H4-U**), Mixto de Barrio Intensidad Alta (**MB-3**), Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (**MD-3**), Servicios a la Industria y al Comercio (**S**), les corresponde ceder 17m² por unidad de vivienda, 20% del área vendible y el 8% del área vendible respectivamente; lo anterior de acuerdo al Artículo 139 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

El cálculo del área de cesión se determinó de la siguiente manera:

ZONA	SUPERFICIE	# LOTES	REQUERIMIENTO DE CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO	A CEDER
H4-U	31,134.42	143	17m ² /UNIDAD DE VIVIENDA	2,431.00
MB-3	3,768.73	16	20% DE LA SUP VENDIBLE	753.74
MD-3	821.83	3	20% DE LA SUP VENDIBLE	164.36
S	5,903.11	6	8% DE LA SUP VENDIBLE	472.25
TOTAL	41,628.09	168		3,821.35

Dentro del proyecto se contempla 2 lotes para destinos de equipamiento urbano para espacios Verdes y Abiertos, uno en su modalidad de Jardín vecinal.

DESTINO	SUPERFICIE	# LOTES
EV	3,821.35	2

CESIÓN DE CÁLCULO	CESIÓN DE PROYECTO
3,821.35 m ²	3,821.35 m ²

ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos del presente Programa Parcial de Urbanización, las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad de la parte promotora, quienes están obligados de conformidad a lo dispuesto en el artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos vigente en el Estado, a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen conforme al presente Programa y al proyecto ejecutivo que la autoridad municipal autorice. Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, pública o privada, requerirá la autorización del Ayuntamiento de Cuauhtémoc, conforme a lo que establecen las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

De igual manera y para dar cumplimiento al **Art. 146**, fracción **I**, del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, las **áreas de cesión** para destinos se habilitarán para su inmediata utilización, las correspondientes a espacios abiertos o áreas verdes serán a **costo total del urbanizador** y a satisfacción de las autoridades municipales garantizando la accesibilidad universal, así como las siguientes acciones:

- La construcción de los pasos peatonales y rampas para discapacitados en todas las esquinas.
- La consolidación del cuerpo vialidad primaria VP-2, correspondiente a la Francisco Velasco Curiel, al frente del predio de interés, en lo relativo a la realización de banquetas y servicios como alumbrado público.
- Reforestación de vías y espacios públicos con las especies recomendadas.
- La construcción de las obras necesarias que determine el proyecto ejecutivo de urbanización que al respecto se elabore.
- Los propietarios de la manzana 091 que físicamente se encuentren unificados con superficie de la Colonia El Toreo, deberán llevar a cabo ante la autoridad municipal la regularización de la fusión de sus propiedades.

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

- I. Prestar los servicios de vigilancia;
- II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;
- III. Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado;
- IV. Prestar con eficiencia el servicio de limpia y recolección de desechos sólidos;

V. Mantener limpios y bardeados con barrera transparente los terrenos, y

VI. Cuidar y conservar las áreas verdes.

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

SIN TEXTO

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

León Felipe Chávez Orozco

Encargado del Despacho de la Dirección 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