

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO**

**ACUERDO**

**Y DOCUMENTO QUE CONTIENE PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL VICTORIA NORTE, UBICADO EN LA PARCELA 32 Z-1 P1/3 DEL EJIDO VILLA DE ÁLVAREZ Y UNA FRACCIÓN DEL RESTO DEL PREDIO RÚSTICO CONOCIDO COMO POTRERO RANCHO NUEVO, EN EL MUNICIPIO DE COLIMA, COLIMA.**

**JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima**, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracción IV, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por el artículo 58, fracción XXXVII, del propio texto constitucional y los numerales 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

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

**PRIMERO.-** Que mediante oficio número 02.054/2020, de fecha 13 de febrero de 2020, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 14 del citado mes y año, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, 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 Fraccionamiento Residencial Victoria Norte**, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/3 del Ejido Villa de Álvarez y una fracción del resto del predio rústico conocido como Potrero Rancho Nuevo, en el Municipio de Colima, Colima, promovido por los CC. Salvador Llerenas Montes de Oca y Ernestina Amezcua Rodríguez.

**SEGUNDO.-** Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Colima, Colima, celebrada el 05 de febrero del 2020, se aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Residencial Victoria Norte**, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/3 del Ejido Villa de Álvarez y una fracción del resto del predio rústico conocido como Potrero Rancho Nuevo, en el Municipio de Colima, Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el día de su fecha, 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 y Desarrollo Urbano.

**TERCERO.-** Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, 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, dictaminó la congruencia del estudio que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Residencial Victoria Norte**, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/3 del Ejido Villa de Álvarez y una fracción del resto del predio rústico conocido como Potrero Rancho Nuevo, en el Municipio de Colima, 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 Fraccionamiento Residencial Victoria Norte**, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/3 del Ejido Villa de Álvarez y una fracción del resto del predio rústico conocido como Potrero Rancho Nuevo, en el Municipio de Colima, 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 84 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 Fraccionamiento Residencial Victoria Norte**, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/3 del Ejido Villa de Álvarez y una fracción del resto del predio rústico conocido como Potrero Rancho Nuevo, en el Municipio de Colima, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 05 de febrero del 2020, 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.

**T R A N S I T O R I O**

**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 18 de febrero de 2020.

**A t e n t a m e n t e**  
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"  
**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**  
**LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA**  
**JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ**

Firma.

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**  
**ARNOLDO OCHOA GONZÁLEZ**

Firma.

**EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y**  
**DESARROLLO URBANO**  
**JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ ROMO**

Firma.

## FASE DE ANTECEDENTES

### INTRODUCCIÓN

Que mediante Escritura Pública Número **15,749** de fecha del 16 de noviembre de 2005, expedida por el **Lic. Ramón Pérez Díaz**, Notario Suplente encargado de la Notaría Pública número 2 de la ciudad de Colima, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real número **203527-1** de fecha 10 de enero del 2006, hace constar el contrato de compraventa que celebran por una parte el señor **JOSÉ HERNÁNDEZ CARRILLO**, la parte vendedora y por la otra, los señores **MARÍA CRISTINA FIGUEROA ROMERO, RAFAEL VANEGAS CAMPA, RAFAEL AMADOR BADILLO, MARÍA LINDA ROMELIA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ, MARTÍN VILLEGAS LEYVA Y BELÉN LIZET GONZÁLEZ SCHULTE**, quienes compran y adquieren acciones de propiedad de la fracción resto de la parcela **32 Z-1 P1/3**, ubicada al norte de la ciudad de Colima, con clave catastral **02-04-66-000-032-000**, con una superficie de **49,320.18m<sup>2</sup>**.

Que mediante Escritura número **24,365** de fecha 12 de junio de 2008, expedida por el titular de la Notaría Pública No. 10, Lic. Miguel Ángel Flores Puente, de la Ciudad de Colima, Colima, hace costar el **Contrato de Compra-Venta de acción de propiedad** por parte de las señoras **María Linda Romelia Gutiérrez Álvarez** en su calidad de vendedora y la señora **Carmen Cecilia Silva Barragán**, en su calidad de compradora de una acción equivalente al 1.21% **de la parcela 32 Z-1 P1/3**, del ejido Villa de Álvarez, ubicada al norte de la ciudad de Colima, dentro de los límites municipales de Colima.

Que mediante Escritura número **20,174** de fecha 23 de octubre de 2009, expedida por el titular de la Notaría Pública No. 14, Lic. Rogelio A. Gaitán y Gaitán, de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, hace costar el **Contrato de Compra-Venta de acción de propiedad** por parte de los señores **Martín Villegas Leyva** en su calidad de vendedor y el señor **Margarito Martínez López**, en su calidad de comprador de una acción equivalente al 20.74% **de la parcela 32 Z-1 P1/3**, del ejido Villa de Álvarez, ubicada al norte de la ciudad de Colima, dentro de los límites municipales de Colima.

Que mediante Escritura número **28,591** de fecha 13 de diciembre de 2012, expedida por el titular de la Notaría Pública No. 14, Lic. Rogelio A. Gaitán y Gaitán, de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, hace costar el **Contrato de Compra-Venta de acción de propiedad** por parte de los señores **Margarito Martínez López** en su calidad de vendedor y el señor **Abel Cisneros Medina**, en su calidad de comprador de una acción equivalente al 20.74% **de la parcela 32 Z-1 P1/3**, del ejido Villa de Álvarez, ubicada al norte de la ciudad de Colima, dentro de los límites municipales de Colima.

Que mediante Escritura número **12,243** de fecha 22 de mayo de 2012, expedida por el titular de la Notaría Pública No. 11, Lic. Arturo Noriega Campero, de la Ciudad de Colima, Colima, hace costar la **Adjudicación de bienes** pertenecientes a la sucesión testamentaria del señor **José Hernández Carrillo**, que otorga la señora **Carmen Hernández Carrillo** en su carácter de albacea, en favor de los señores **Ma. De la Luz Hernández Carrillo y Jesús Ignacio Ramírez Hernández**, sobre la fracción resto **de la parcela 32 Z-1 P1/3**, del ejido Villa de Álvarez, ubicada al norte de la ciudad de Colima, dentro de los límites municipales de Colima.

Que mediante Escritura número **32,681** de fecha 29 de abril de 2014, expedida por el titular de la Notaría Pública No. 14, Lic. Rogelio A. Gaitán y Gaitán, de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, hace costar el **Contrato de Compra-Venta de acción de propiedad** por parte de los señores **Ma. De la Luz Hernández Carrillo y Jesús Ignacio Ramírez Hernández** en su calidad de vendedores y el señor **Pablo Cesar Rodríguez Reynaga**, en su calidad de comprador de una acción equivalente al 4.483% **de la parcela 32 Z-1 P1/3**, del ejido Villa de Álvarez, ubicada al norte de la ciudad de Colima, dentro de los límites municipales de Colima.

Que mediante Escritura número **38,026** de fecha 21 de septiembre de 2018, expedida por el titular de la Notaría Pública No. 4, Lic. Pablo Bernardo Castañeda de la Mora, de la Ciudad de Colima, Colima, hace costar el **Contrato de Compra-Venta de acción de propiedad** por parte de los señores **Ma. De la Luz Hernández Carrillo y Jesús Ignacio Ramírez**

Hernández en su calidad de vendedores y la señora **María Linda Romelia Gutiérrez Álvarez**, en su calidad de compradora de una acción equivalente al 20.577% de la parcela **32 Z-1 P1/3**, del ejido Villa de Álvarez, ubicada al norte de la ciudad de Colima, dentro de los límites municipales de Colima.

Que mediante Escritura Pública Número **22,594** de fecha del 24 de abril de 2007, expedida por el **Lic. Miguel Ángel Flores Puente**, titular de la Notaría Pública número 10 de la ciudad de Colima, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real número **1528-1** de fecha 23 de mayo del 2007, hace constar el contrato de compraventa de una fracción del predio rústico conocido con el nombre de "**Potrero Rancho Nuevo**", constituido por una fracción del predio rústico denominado "**Los Tabachines**" o "**Lote Tres**", de la **Exhacienda Santa Gertrudis**, con clave catastral **02-99-99-045-587-000**, con superficie de **134,032.40m<sup>2</sup>**, ubicado al Norte de la Ciudad de Colima, que celebran, por una parte, como vendedores, los señores **MA. VICTORIA, ERNESTINA, HELIODORO, JOSÉ ANTONIO, CAMELIA, HORACIO ELOY Y ÁLVARO de apellidos AMEZCUA RODRÍGUEZ**, y por otra parte como compradora la persona moral denominada "**GRUPO AMEROD, S.A. DE C.V.**", representada por su apoderada legal la **C. ERNESTINA AMEZCUA RODRÍGUEZ**.

La escritura anterior ya ha sido objeto de aprovechamientos anteriores quedando un resto de **1,926.95m<sup>2</sup>**, los cuales forman parte del área de aplicación del presente estudio de modificación al Programa de Desarrollo Urbano.

Que mediante Escritura número 38,052 de fecha 27 de septiembre de 2018, expedida por el titular de la Notaría Pública No. 4, Lic. Pablo Bernardo Castañeda de la Mora de la Ciudad de Colima, Colima, hace costar el **Poder Especial a favor del C. Salvador Llerenas Montes de Oca sobre una acción de propiedad equivalente al 20.577% (10,148.61 m<sup>2</sup>) de la parcela 32 Z-1 P1/3**, del ejido Villa de Álvarez, ubicada al norte de la ciudad de Colima, dentro de los límites municipales de Colima.

Que, el **SR. SALVADOR LLERENAS MONTES DE OCA**, en su carácter de apoderado especial de los copropietarios de la parcela 32 Z-1 P1/3 (10,148.61m<sup>2</sup>), sobre una acción de propiedad equivalente al 20.577%; así como la **SRA. ERNESTINA AMEZCUA RODRÍGUEZ** en su carácter de apoderada legal de la empresa denominada **GRUPO AMEROD, S.A. DE C.V.**, de una fracción resto del predio rústico conocido como "Potrero Rancho Nuevo" (1,926.95m<sup>2</sup>); sumando los dos polígonos una superficie de **12,075.56m<sup>2</sup>**, llevaron a cabo la modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Colima, lo anterior para llevar a cabo un desarrollo de vivienda de densidad media en los predios señalados en el párrafo anterior, en virtud de que el PDU de Colima establecía el área de aplicación como Reserva Urbana a Largo Plazo (**RU-LP-3**) y zonificación Habitacional Densidad Baja (**H2-3**).

Que en fecha 20 de julio de 2019, se publicó en la gaceta del periódico oficial El Estado de Colima, la modificación al PDU de Colima, mediante el cual se posibilita el aprovechamiento del área de aplicación en el corto plazo, con un desarrollo habitacional de densidad media, tal como fue ratificado en el Dictamen de Vocación del Suelo que para tal efecto fue tramitado ante las autoridades con injerencia en la materia.

Por lo anterior, con el propósito de dotar de lotes con servicios al mercado que desea residir en la zona norte de la ciudad capital, los propietarios de los predios, pretenden desarrollar el terreno mencionado, para establecer un fraccionamiento de Densidad Media, por lo que apegándose estrictamente a lo establecido en la legislación Urbana Vigente, los señores **SR. SALVADOR LLERENAS MONTES DE OCA y SRA. ERNESTINA AMEZCUA RODRÍGUEZ**, someten a consideración del H. Ayuntamiento de Colima el presente Instrumento de planeación denominado **Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "RESIDENCIAL VICTORIA NORTE"**.

## **BASES JURÍDICAS**

El fundamento jurídico de la estrategia del Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento "**RESIDENCIAL ESMERALDA NORTE**" parte de los preceptos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado de Colima, la Ley de asentamientos Humanos para el Estado de Colima y los Reglamentos de Zonificación para el Estado de Colima y municipal que en materia de regulación del suelo establecen lo siguiente:

### **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

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

Asentamientos Humanos y la atribución Municipal en cuanto a la regulación del uso del suelo y la formulación de Planes, y Programas del Desarrollo Urbano, respectivamente.

**Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.** Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016 tiene por objeto:

- I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;
- II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;
- III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;
- IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y de la política pública en la materia.

La **Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima**, publicada en el periódico oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 7 de mayo de 1994 y reformada por última vez el 24 de enero de 2004, presenta a los Programas Parciales como derivados de los programas básicos de los cuales emana y que se integran a un sistema estatal, así mismo, establece en el capítulo VI del título tercero la definición y lineamientos generales para la formulación de los Programas Parciales; y en el capítulo II del título octavo, lo propio para la autorización de los Programas Parciales de Urbanización; en el artículo 21 fracción I faculta a los ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar los programas del ámbito municipal y el artículo 59, señala que los programas parciales son aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por el Ayuntamiento.

El **Reglamento de Zonificación del Estado de Colima**, publicado en el periódico oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 23 de Agosto de 1997, precisa el conjunto de normas técnicas y los procedimientos para formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial de los Centros de Población en el Estado, a través de los Programas de Desarrollo Urbano; establece los tipos básicos de zonas, la clasificación de usos del suelo y la reglamentación de áreas y zonas, a las que se sujetarán aquellas que se precisen dentro de los Programas Parciales de Urbanización.

El **Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima**, Publicado en el Periódico Oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 31 de octubre de 2009 establece las normas mínimas para los tipos de zonas que intervienen en el presente programa parcial. Así como demás normatividad aplicable a la intensidad de la edificación, criterios de ingeniería vial, y obras mínimas de urbanización.

## **BASES DE PLANEACIÓN**

### **Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Colima.**

El Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Colima, Col., vigente a partir del 16 de diciembre de 2000, así como las modificaciones al mismo, ubican actualmente al predio como **Área de Reserva Urbana a Ocuparse en el Corto Plazo RU-CP-94**, con una zonificación **Habitacional de Densidad Media H3-62**. Lo anterior de conformidad a los dictámenes de Vocación de Suelo expedidos por el H. Ayuntamiento de Colima, mediante oficios **DGDUMA-DDU-VS-372/2019** de fecha del 30 de julio de 2019 y mediante oficio **DGDUMA-DDU-VS-385/2019** de fecha del 5 de agosto de 2019.

## **OBJETIVOS**

### **OBJETIVOS GENERALES:**

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

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

- Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de una superficie de **12,075.56m<sup>2</sup>** de la totalidad del área reserva urbana de la ciudad de Colima, Colima, destinada para un fraccionamiento habitacional de densidad media.

- Establecer una mixtificación de usos acorde con la estrategia de zonificación del Programa de Desarrollo Urbano.
- Dotar de **32** lotes urbanizados incluyendo el de área de cesión, en una zona de densidad media.
- Establecer una jerarquización vial acorde a la estructura vigente y propuesta en el Programa de Desarrollo Urbano.
- Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo a la zonificación que se establezca en la estrategia.
- Dar continuidad a los criterios de estructuración urbana de los proyectos autorizados en las proximidades con el predio de estudio.

## FASE DE DIAGNÓSTICO

### LOCALIZACIÓN

Los predios que integran el área de aplicación, se encuentran ubicados en el norte de la ciudad de Colima, colindando al sur con el fraccionamiento "**Lomas del Valle**", en las proximidades con el camino a la localidad de La Capacha.

### DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

La superficie total del área de aplicación, motivo del presente Programa Parcial de Urbanización está constituido por dos polígonos de **10,148.61m<sup>2</sup>** que corresponden a la parcela **32 Z-1 P1/3** del ejido Villa de Álvarez y **1,926.95m<sup>2</sup>** que corresponde a la una **fracción resto del predio rústico conocido como "Potrero Rancho Nuevo" donde se desarrolló el fraccionamiento Residencial Victoria**; por lo anterior, la suma de los dos polígonos arrojan una superficie de **12,075.56m<sup>2</sup>**, para llevar a cabo un desarrollo de vivienda de densidad media.

### ESTRATEGIA DE DESARROLLO

#### ZONIFICACIÓN

#### COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

El proyecto se ha zonificado con usos **Habitacionales Unifamiliares de Densidad Media (H3-U)**, así como con un lote de **Espacios Verdes y Abiertos (EV)** como destino de equipamiento urbano.

- Los grupos de usos y destinos, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del municipio de Colima son permitidos en las zonas **Habitacional de densidad Media en su modalidad unifamiliar**, así como las zonas de **Equipamiento Institucional** y **Espacios Verdes** se enlistan en el siguiente cuadro:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
<b>HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA H3-U</b>	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
<b>ESPACIOS VERDES EV</b>	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.**

Además de los giros prohibidos por el Reglamento, en el presente programa parcial se prohíben los establecimientos para la ELABORACIÓN DE SALSAS del grupo de Manufacturas Domiciliarias.

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.
H3-U	140.0	8.0	R	140	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semic
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 semcer=semicerrado

S/N = SEGÚN NORMA S/T = SEGÚN TABLA SC = SEMICERRADO

### SIMBOLOGÍA

**C.O.S.** = COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO: Es el factor de superficie máxima de lote permitida para edificación.

**C.U.S.** = COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO: Es el factor del área máxima de edificabilidad en el lote.

DENSIDAD: SE REFIERE AL NUMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA BRUTA DE TERRENO.

EST: ESTACIONAMIENTO: INDICA NUMERO DE CAJONES POR UNIDAD DE VIVIENDA O POR CANTIDAD DE M2. CONSTRUIDOS.

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

### LOTIFICACIÓN

#### MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

En el presente Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "RESIDENCIAL VICTORIA NORTE" se pretende urbanizar un total de **32** lotes repartidos de la siguiente manera:

USO	No. LOTES
H3-U	30
EV	2
<b>TOTAL =</b>	<b>32</b>

El resumen de áreas queda de la siguiente manera:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	6,843.55	56.67%
ÁREA DE CESIÓN	1,457.77	12.07%
ÁREA DE VIALIDAD	3,774.24	31.26%
<b>TOTAL</b>	<b>12,075.56</b>	<b>100.00%</b>

### CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

Por lo que respecta a la cesión de destinos de equipamiento, a la zona **Habitacional Unifamiliar de Densidad Media H3-U** le corresponde ceder 20% del área vendible; así mismo, lo anterior de acuerdo al Artículo 141 del Reglamento de Zonificación Municipal.

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

ZONA	SUPERFICIE	# LOTES	REQUERIMIENTO DE CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO	A CEDER
H3-U	6,843.55	30	20% DE LA SUP VENDIBLE	1,368.71
<b>TOTAL</b>	<b>6,843.55</b>	<b>30</b>		<b>1,368.71</b>

Dentro del proyecto se contemplaron 2 lotes para destinos de equipamiento urbano para espacios Verdes y Abiertos.

DESTINO	SUPERFICIE	# LOTES
EV	1,095.96	1
EV	361.81	1
<b>TOTAL</b>	<b>1,457.77</b>	<b>2</b>

CESIÓN DE CÁLCULO	CESIÓN DE PROYECTO	SUPERÁVIT
1,368.71m <sup>2</sup>	1,457.77m <sup>2</sup>	<b>89.06m<sup>2</sup></b>



## PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO URBANO:

Por las dimensiones reducidas del desarrollo habitacional que a través del presente los promotores pretenden llevar a cabo, el cálculo de área de cesión es igualmente limitado, sin embargo se pretende dada la ubicación de especies arboladas de valor ambiental en el lindero sur del área de aplicación, complementar el área de cesión destinada a espacios verdes y cancha deportiva que el fraccionamiento colindante denominado Lomas del Valle tiene, incrementando así la superficie del área verde con lo que por cálculo debe aportar el fraccionamiento en proyecto denominado Residencial Victoria Norte.

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	EQUIPAMIENTO URBANO
039	03	1,095.96m <sup>2</sup>	EV (JARDÍN VECINAL Y CANCHA DEPORTIVA A COMPLEMENTARSE CON ÁREA DE CESIÓN DEL FRACCIONAMIENTO VECINO LOMAS DEL VALLE).
	02	361.81m <sup>2</sup>	

Bajo ninguna circunstancia las áreas de cesión podrán ser comercializadas por el H. Ayuntamiento de Colima de conformidad a lo señalado en el artículo 134 del Reglamento de Zonificación para el Municipio de Colima, que dice "**Las áreas de cesión para destinos, o cesiones, así como las vías públicas e instalaciones para servicios públicos en todos los centro de población serán de DOMINIO PÚBLICO, por lo que al término de todo aprovechamiento urbano que generó cualquier obra de urbanización para la expansión o la renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo**".

### ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**RESIDENCIAL VICTORIA NORTE**", las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad de los promotores en este caso el **SR. SALVADOR LLERENAS MONTES DE OCA y SRA. ERNESTINA AMEZCUA RODRÍGUEZ**, 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 Colima conforme a lo que establece las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

De igual manera y para dar cumplimiento al **Art. 147 fracción I** del Reglamento de Zonificación, 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.

- **La construcción de los pasos peatonales y rampas para discapacitados en todas las esquinas.**
- **La consolidación de la mitad de la sección de la calle de distribución CD-2 al frente del predio a desarrollar.**
- **La construcción de la sección de las calles Monte Tibetano (7.80mts) y Montañas de Crimea (7.35mts.), misma que se encuentra en el polígono de aplicación.**

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.

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
FRACCIONAMIENTO  
**RESIDENCIAL VICTORIA NORTE**



**SIMBOLOGIA**

**PARA LOS USOS**  
H3-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA

**PARA LOS DESTINOS**  
EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS

**USO DEL SUELO**  
H4-U 3

**MEDIDAS DE LOS LINDEOS**  
250.00m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE DEL PREDIO**  
250.00m<sup>2</sup>

**SENTIDO VIAL**

Uso	H3-U	EV	TOTAL
# LOTES	30	2	32

**CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN**

USO	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	ÁREA CEDER
H3-U	6,843.55	20%	1,368.71

CESIÓN DE CÁLCULO	CESIÓN DE PROYECTO	SUPERÁVIT
1,368.71m <sup>2</sup>	1,457.77m <sup>2</sup>	89.06m <sup>2</sup>

**RESUMEN GENERAL DE ÁREAS**

ÁREA	VALOR	Porcentaje
ÁREA VENDIBLE	6,843.55	56.67%
ÁREA DE CESIÓN	1,457.77	12.07%
ÁREA DE VIALIDAD	3,774.24	31.26%
<b>TOTAL</b>	<b>12,075.56</b>	<b>100.00%</b>

PROPIETARIOS:  
**C. SALVADOR LLERENAS MONTES DE OCA**  
APODERADO ESPECIAL  
**Y**  
**GRUPO AMEROD S.A DE C.V.**  
C. ERNESTINA AMEZCUA RODRIGUEZ  
APODERADA GENERAL

UBICACIÓN:  
NORTE DE LA CIUDAD DE COLIMA, COLIMA

CONSULTOR:  
**CONURBA**  
CONSULTORIA URBANO-AMBIENTAL  
ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS  
PU-02-01-RF  
PABLO NERUDA 802-F TEL/FAX: 01 (31) 312-32-25 conurba@ms.com COL. JARDINES DE LAS LOMAS COLIMA, COL.

PLANO:  
**LOTIFICACIÓN**  
LUGAR Y FECHA:  
COLIMA, COL., NOVIEMBRE DE 2019

NÚMERO DE LAMINA:  
**4**

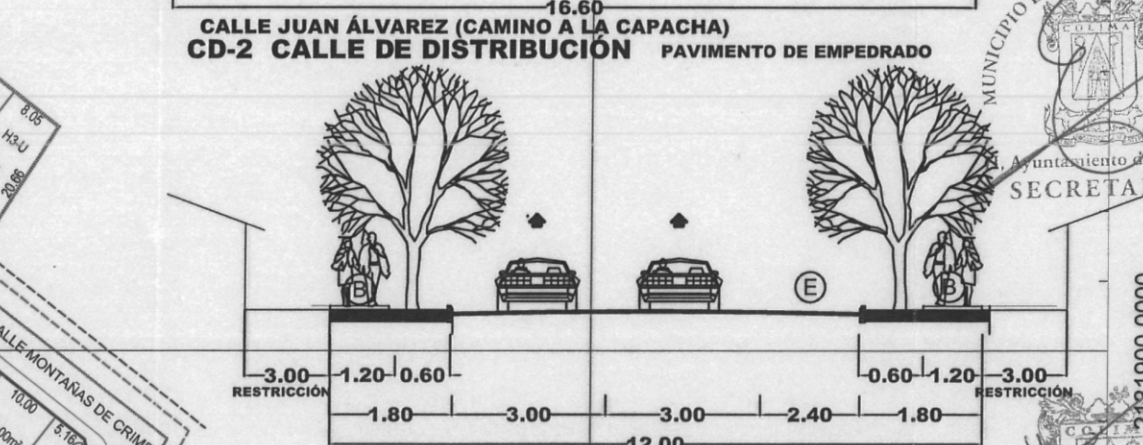
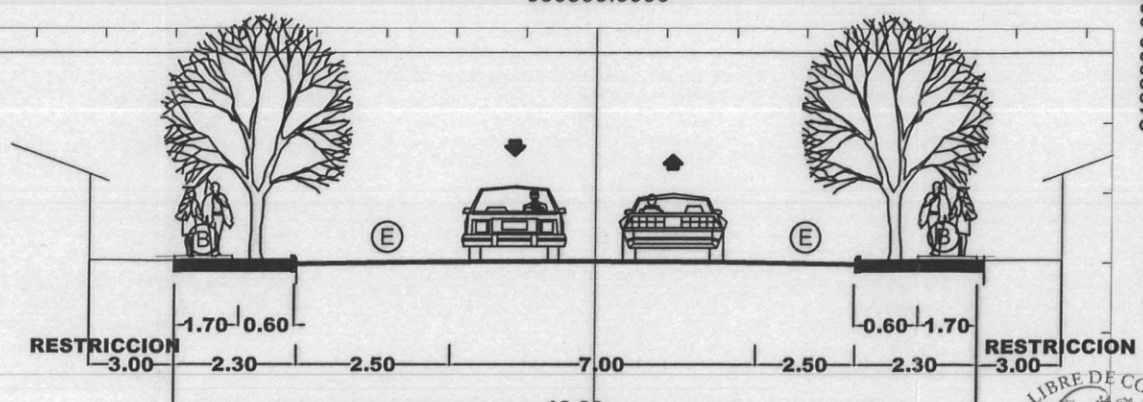
**TABLA DE INTENSIDADES DE USO**

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M.EDIF
H3-U	140.0	8.0	R	140.0	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semicer
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto

**COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS**

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS
H3-U	PREDOMINANTE COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
H3-U	COMPATIBLE	RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS
H3-U	COMPATIBLE	ALOJAM. TEMPORAL RESTRINGIDO
H3-U	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
H3-U	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
EV	PREDOMINANTE COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
EV	COMPATIBLE	NINGUNO

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



**CUADRO DE ÁREAS**

MZA	02-01-13-101	02-01-13-102	02-01-13-103	02-01-13-039	02-01-13-040
NO. LOTE	USO SUP.	USO SUP.	USO SUP.	USO SUP.	USO SUP.
1	H3-U 230.66	H3-U 185.77	H3-U 220.48		
2	H3-U 219.27	H3-U 185.34	H3-U 274.54	EV 1095.96	H3-U 266.85
3	H3-U 219.55	H3-U 199.06	H3-U 262.97	EV 361.81	H3-U 285.75
4	H3-U 219.83		H3-U 255.61		
5	H3-U 220.1		H3-U 245.61		
6	H3-U 220.38		H3-U 247.63		
7	H3-U 220.65		H3-U 249.84		
8	H3-U 220.93		H3-U 243.17		
9	H3-U 181.82		H3-U 267.34		
10	H3-U 181.01		H3-U 221.43		
11	H3-U 178.00		H3-U 235.00		
12			H3-U 235.00		
13			H3-U 235.00		
14			H3-U 235.00		
H3-U	11 2292.20	3 570.17	14 3428.62	0 0.00	2 552.60
EV	0 0.00	0 0.00	0 0.00	2 1457.77	0 0.00
<b>TOTAL</b>	<b>11 2292.20</b>	<b>3 570.17</b>	<b>14 3428.62</b>	<b>2 1457.77</b>	<b>2 552.60</b>

**PUNTOS GEOREFERENCIADOS CERTIFICADOS**

No.	VÉRTICE (según plano topográfico proporcionado por el interesado)	COORDENADAS UTM		
		X	Y	Z
1	1	636686.2904	2131792.1826	591.8584
2	2	636570.4336	2131866.0489	590.7671

