

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "VIRREYES", LOCALIZADO AL SUR DE LA CIUDAD DE COLIMA.

RAMÓN PÉREZ DÍAZ, Gobernador Interino del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracción III, de la Constitución Política Local, y con fundamento en lo previsto por los artículos 58, fracción XXXIV, del propio texto constitucional y 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.292/2015, de fecha 10 de noviembre del año 2015, y recibido en la Dirección General de Gobierno día 11 del mismo mes, el Director 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 Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**VIRREYES**", localizado al Sur de la Ciudad de Colima, el cual es promovido por la empresa denominada DESARROLLOS COLIMA, S.A. DE C.V.

SEGUNDO.- Que el H. Cabildo Constitucional del Municipio de Colima, Col., en Sesión celebrada el día 9 de octubre del año 2015, aprobó el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**VIRREYES**", localizado al Sur de la Ciudad de Colima, según certificación del Punto de Acuerdo respectivo expedida el día 13 del mismo mes, por el Secretario del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio ya mencionado.

TERCERO.- Que el Secretario de 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 Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**VIRREYES**", localizado al Sur de la Ciudad de Colima, conforme se asienta en el documento del cual solicitan 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 denominado "**VIRREYES**", localizado al Sur de la Ciudad de Colima, de conformidad como se menciona en el Considerando anterior, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en terrenos que se encuentren bajo el régimen de propiedad ejidal; así como en aquellos, cuyo 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 correspondiente al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**VIRREYES**", localizado al Sur de la Ciudad de Colima, mismo que fue aprobado por el H. Cabildo del Municipio de Colima, en sesión celebrada el día 9 de octubre del año 2015, tomando en consideración que esta autorización no surte efectos en terrenos que se encuentren bajo el régimen de propiedad ejidal, así como en aquellos, cuyo 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, en Palacio de Gobierno el día 11 once de noviembre del año 2015 dos mil quince.

Atentamente. EL GOBERNADOR INTERINO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA, LIC. RAMÓN PÉREZ DÍAZ. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO, C. ARNOLDO OCHOA GONZÁLEZ. Rúbrica. EL ENCARGADO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, ING. CARLOS ARIAS GUILLÉN. Rúbrica.

FASE DE ANTECEDENTES INTRODUCCIÓN

Mediante la escritura pública número **23,438** de fecha del 07 de junio de **2005**, expedida por el **Lic. Jaime Alfredo Castañeda Bazavilvazo** titular de la notaría número 4 de la ciudad de Colima e inscrita en el **Registro Público de la Propiedad** bajo los Folios Reales número **42757-1 y 40281-1** se hace constar el CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebraron por la parte vendedora el **Sr. Eduardo Leño Espinoza** como apoderado del **Sr. Carlos Fernando Leño Reyes**, también conocido con el nombre de **Carlos Leño Reyes**; y por la parte compradora la empresa **Desarrollos Colima, S. A. de C.V.**, representada por su apoderado el señor **Álvaro Leño Espinoza**, sobre un predio urbano conocido como Huerta de Árboles Frutales "**La Villaneda**" ubicada con frente al callejón de las Huertas del barrio de la Albarradita, con una extensión superficial de **24,258.22m²**.

El arquitecto **Jose Manuel Torres Leño** acredita su calidad de apoderado legal mediante escritura pública número **24,238** expedida en la ciudad de Guadalajara por el **Lic. Jorge Robles Farías** notario público adscrito y asociado al titular número 12 de esa demarcación.

La empresa **DESARROLLOS COLIMA S.A. DE C.V.**, se acredita como empresa promotora con la escritura pública número **15,357** expedida por el **Lic. Jorge Robles Farías**, notario titular de la notaría pública número 12 de Guadalajara, Jalisco.

En este sentido y apegándose estrictamente a lo establecido en la legislación Urbana Vigente, la empresa **DESARROLLOS COLIMA S.A. DE C.V.**, someten a consideración del H. Ayuntamiento de Colima el presente Instrumento de planeación denominado **Programa Parcial de Urbanización** fraccionamiento "**VIRREYES**" con la finalidad de desarrollar un fraccionamiento habitacional de densidad media.

BASES JURÍDICAS

El fundamento jurídico de la estrategia del Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento "**VIRREYES**" parte de los preceptos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, 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 que en materia de regulación del suelo establecen lo siguiente:

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

La **Ley General de Asentamientos Humanos**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de Julio de 1993, establece la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y de los municipios para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos; fija las normas básicas para la planeación de los Centros de Población; define los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la

propiedad de los Centros de Población y estipula las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

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

El Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Colima.

El programa ubica al predio en una Área Urbana Incorporada (**AU-19**) en una zona Habitacional de Densidad Media (**H3-61**) y corredor Urbano Mixto Intensidad Media (**MD2**) sobre la arteria colectora Francisco Solórzano Bejar, lo anterior de conformidad al Dictamen de Vocación de Suelo número **02-DGDUEV-VS-016-2013** emitido por la Dirección General de desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda del H. Ayuntamiento de Colima el 22 de octubre de 2013.

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 la ciudad de Colima, Colima.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de una superficie de **24,225.22m²** de la totalidad del área reserva urbana de la ciudad de Colima, destinada la mayor parte para un fraccionamiento habitacional de densidad media.
- Dotar de **98** lotes urbanizados 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 proyectos autorizados aledaños.

FASE DE DIAGNÓSTICO LOCALIZACIÓN

El predio que da motivo al presente Programa Parcial de Urbanización se encuentra ubicado al sur de la ciudad de Colima, capital del estado del mismo nombre y tiene las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: En 134.80m con propiedad particular dentro de la ciudad de Colima.

Al Sur: En 88.37m con fraccionamiento Arboledas, da vuelta hacia el norte en 24.90m, da vuelta hacia el poniente en 47.70m lindando estos dos tramos con el Sindicato de la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos.

Al Oriente: En 181.20m con fraccionamiento Arboledas.

Al Poniente: En 172.45m con calle Francisco Solórzano Bejar.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El área total del predio, motivo del presente Programa Parcial de Urbanización está constituido por un polígono cerrado de **12** vértices, y tiene una superficie según el levantamiento topográfico de **24,225.22m²**, según el siguiente cuadro de construcción:

La dirección de catastro del municipio de Colima ha certificado mediante el oficio **CERTIFICACION -35** de fecha del 5 de septiembre de 2008, dos puntos georeferenciados para el predio, dichos puntos se encuentran en las siguientes coordenadas:

1. X= 632922.091, Y=2'127,376.581 Z=446.849

2. X= 632,869.332 Y=2'127,597.493 Z=450.191

A continuación, se describen en forma breve y concreta las condicionantes que presenta la vida natural del área de estudio así como los aspectos permisibles o restrictivos para el mismo (ver plano 2).

TOPOGRAFÍA: La superficie del área de estudio se encuentra conformada por una pendiente de aproximadamente 2.20% que va de norte a sur, teniendo la cota de 479.00MSNM en el norte del predio y la cota 473.50.00 en el sur en una distancia de 250.00m, lo que lo hace apto para el desarrollo urbano en el sentido de desalojo de aguas pluviales.

VEGETACIÓN: Dentro del predio existen las siguientes especies: Primavera, Mango, Palma, Huizilacate, Camichin, Zalate, Cobano, Rosa Morada, Galeana, Guamúchil, Papelillo.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO ZONIFICACIÓN

COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

El proyecto se ha zonificado siguiendo estrictamente lo establecido en la modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Colima, publicado el sábado 24 de agosto de 2013, constando por usos habitacionales de densidad media (**H3-U**) y Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media (**MD-2**)

- Las zonas anteriores se sujetarán a lo estipulado en los Reglamentos de Zonificación Estatal y Municipal, así como, a los usos y destinos asignados para estas zonas que se enuncian a continuación:

ZONA		CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
H3-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
		COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
		CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
MD-2	CORREDOR URBANO MIXTO DE INTENSIDAD MEDIA	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
		PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
		PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
		PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
		COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
		COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
		COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
		COMPATIBLE	COM. Y SERV. ESPECIALIZADOS
		COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
		COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS 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		

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.

NORMAS DE CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES			
								F	P	% JARD	M. EDIF.
H3-U	140.0	8.0	R	140.0	0.7	1.4	1	3	3	30	Semicer
MD-2	250.0	15.00	R	-	0.7	2.1	S/T	5	3	30	Varia

S/n= Según Norma

R= Resultante de aplicar COS y CUS

S/T= Según Tabla

LOTIFICACIÓN:

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

En el presente Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento "VIRREYES" se pretende urbanizar un total de 98 lotes repartidos de la siguiente manera:

USO	No. LOTES
H3-U	90
MD-2	8
TOTAL =	98

El resumen de áreas queda de la siguiente manera:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	16,964.04	70.03%
ÁREA DE VIALIDAD	7,261.18	29.97%
TOTAL	24,225.22	100.00%

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

Por lo que respecta a la cesión de destinos de equipamiento, a la zona de Habitacional unifamiliar de Densidad Media **H3-U** le corresponde ceder **20% de la superficie vendible**, y a los usos de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media **MD-2** le corresponde ceder **20% de la superficie vendible**, lo anterior de acuerdo a la reforma del Art. 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	13,266.41	90	20% DE LA SUP VENDIBLE	2,653.28
MD-2	3,697.63	8	20% DE LA SUP VENDIBLE	739.53
TOTAL	16,964.04	98		3,392.81

Dentro del Programa Parcial que modifica al Fraccionamiento Arboledas, se están considerando un lote de área de cesión con una superficie de **4,312.46m²** lo que significa un superávit de **919.65m²**.

CRITERIOS DE INGENIERÍA VIAL

En cuanto a los criterios de vialidad, el proyecto se apega a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Colima así como al Reglamento de Zonificación Municipal en la parte de su diseño. El proyecto cuenta únicamente con calles locales las cuales se conectarán a través de una calle a la calle existente Francisco Solórzano Béjar, misma que presenta dos carriles de circulación y aceras en ambos lados.

Calles locales con derecho de vía de 12.00m, cuentan con dos carriles de circulación de 3.00m cada uno, un carril de estacionamiento de 2.40m y aceras de 1.80m, por su parte las calles locales con derecho de vía de 11.40m, cuentan con un carril de circulación de 3.00, carriles de estacionamiento en ambos lados de 2.40m y aceras de 1.80m.

La vialidad local que conectará al fraccionamiento con la calle Francisco Solórzano Béjar, se diseñó con un derecho de vía de 16.00m, que incluye dos carriles de circulación de 3.00m cada uno, un carril de estacionamiento en vía pública de 2.40m y aceras de 3.80m.

ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos del Programa Parcial de Urbanización "**VIRREYES**", las acciones VIRREYES necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad del promotor en este caso la **DESARROLLOS COLIMA S.A. DE C.V.**, quien está obligada 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 con juegos infantiles 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.**

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.