

DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL DENOMINADO "CAMPUS UNIVERSITARIO JOSÉ MARTÍ", 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 02.322/2015, de fecha 16 de diciembre del año 2015, y recibido en la Dirección General de Gobierno el día 17 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 denominado "**CAMPUS UNIVERSITARIO JOSÉ MARTÍ**", localizado al Sur de la Ciudad de Colima, el cual es promovido por el Lic. Joel Padilla Peña, en su carácter de Administrador Único.

SEGUNDO.- Que el H. Cabildo Constitucional del Municipio de Colima, Col., en Sesión celebrada el día 8 de octubre del año 2015, aprobó el Programa Parcial de Urbanización denominado "**CAMPUS UNIVERSITARIO JOSÉ MARTÍ**", localizado al Sur de la Ciudad de Colima, según certificación del Punto de Acuerdo respectivo expedida el mismo día, por el Secretario del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio ya mencionado.

TERCERO.- Que el Secretario 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 Programa Parcial de Urbanización denominado "**CAMPUS UNIVERSITARIO JOSÉ MARTÍ**", 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 denominado "**CAMPUS UNIVERSITARIO JOSÉ MARTÍ**", 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 denominado "**CAMPUS UNIVERSITARIO JOSÉ MARTÍ**", 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 8 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 18 dieciocho de diciembre 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 SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO, ING. JORGE MORALES. Rúbrica.

VERSIÓN ABREVIADA
ACUERDO QUE APRUEBA EL
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION
CAMPUS UNIVERSITARIO "JOSÉ MARTÍ"
UBICADO AL SUR DE LA CABECERA MUNICIPAL DE COLIMA

H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA

Considerando:

PRIMERO: Que de conformidad a lo dispuesto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 87 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la propia Constitución Federal de la República. Éstas facultades se reglamentan en las disposiciones de los artículos 9º y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; en los artículos 36, fracciones XXII, XXIII, XXVI y 43 fracciones XI, XII Y XIII de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Colima; y en particular por las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

SEGUNDO: Que las Leyes General y Estatal de Asentamientos Humanos reiteran el precepto señalado en la fracción XXIX-C del artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en donde se establece que las atribuciones en materia de desarrollo urbano se ejercen de manera concurrente por las autoridades federales, estatales y municipales en los ámbitos de su jurisdicción y competencia.

TERCERO: Que de acuerdo a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es de interés público formular la zonificación urbana, determinando los aprovechamientos predominantes en las áreas que integran y reglamentando sus usos y destinos, como dispone el mismo precepto constitucional, que se invoca y el artículo 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos, acción que corresponde al Ayuntamiento conforme las normas de derecho urbanístico vigentes.

CUARTO: Que el Programa Parcial de Urbanización Campus Universitario "José Martí" fundamenta su contenido en los siguientes preceptos: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: Artículos: 27 párrafo tercero, 73 fracción XXIX-C y 115 fracciones II, III, V y VI; Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima: Artículo 87 fracción V; Ley General de Asentamientos Humanos: Artículos: 9º fracción I, 11, 12 fracción VI y 15; Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima: Artículos 21 fracción I, 43, 57, 58, 59, 275, 276 y 277.

QUINTO: Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el Programa Parcial de Urbanización Campus Universitario "José Martí" es un programa derivado del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, el cual indica que el predio se localiza en un área de reserva a corto plazo (RU-CP-33, 34 y 75), identificada como zona de desarrollo económico controlado (DE-1 y DE-2) y como zona comercial y de servicios regionales (CR) sobre la Autopista Colima – Manzanillo. Lo anterior, se ratifica en el Dictamen de Vocación del Suelo no. 02-DGDUEV-VS-019/2015 expedido el 10 de septiembre de 2015 por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda del H. Ayuntamiento de Colima, donde determina PROCEDENTE la solicitud para llevar a cabo el aprovechamiento.

SEXTO: Que el Instituto José Martí Asociación Civil representado por el Lic. Joel Padilla Peña, en su carácter de Administrador Único acredita el interés jurídico al contar con poder general para pleitos, cobranzas y actos de administración.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, la Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda del H. Ayuntamiento de Colima sometió a la consideración del H. Cabildo la aprobación del siguiente:

ACUERDO

Que aprueba el Programa Parcial de Urbanización Campus Universitario "José Martí" a desarrollarse en una fracción del predio denominado "el Peregrino", ubicada al sur de la cabecera municipal de Colima, de conformidad a lo siguiente:

De los objetivos generales:

Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos de los lotes que se localicen dentro de los límites de la propiedad objeto del Programa.

Regular y controlar la urbanización y la edificación y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.

Establecer una clara congruencia entre las directrices planteadas en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima y la estrategia dispuesta en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima.

De los objetivos particulares:

Contribuir al ordenamiento territorial de un área específica del centro de población integrando una superficie de 16-50-89.00 hectáreas y precisando el uso o destino de cada fracción que integra el aprovechamiento.

Dotar de 87 lotes totalmente urbanizados para los siguientes usos y destinos: 04 lotes tipo comercial y de servicio regional (CR), 13 lotes del tipo desarrollo económico controlado (DE-2), 40 lotes del tipo habitacional unifamiliar de alta densidad, 25 lotes tipo mixto de barrio intensidad alta (MB-3), 03 lotes para Equipamiento Institucional (privado) (EI) y 02 lotes destinados para espacios verdes y abiertos (EV);

Integrar el presente aprovechamiento a la estructura vial de los fraccionamientos autorizados previamente; y

Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y los elementos básicos de infraestructura, configuración e imagen urbana con el objeto de procurar la correcta integración y operación urbana.

Del área de aplicación:

El área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización Campus Universitario "José Martí" está constituido por un polígono cerrado de 16-50-89 hectáreas (según levantamiento topográfico).

Dicho polígono está conformado por 63 vértices que se detallan en el siguiente cuadro de construcción y en la lámina 02 denominada "Topográfico" del anexo gráfico que forma parte de este Programa.

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,125,109.04	633,293.37
1	100	S 85° 33' 29.08" E	26.157	100	2,125,107.01	633,319.45
100	101	N 04° 26' 30.92" W	9.295	101	2,125,106.29	633,328.72
101	102	N 86° 00' 32.05" W	14.12	102	2,125,120.41	633,328.48
102	103	S 00° 50' 43.23" W	13.08	103	2,125,120.22	633,315.40
103	104	N 89° 34' 45.65" W	18.32	104	2,125,138.54	633,315.26
104	105	S 89° 34' 22.25" E	12.92	105	2,125,138.54	633,328.18
105	106	S 85° 33' 29.08" E	30.57	106	2,125,168.58	633,328.72
106	107	N 44° 20' 35.19" W	28.182	107	2,125,188.73	633,309.02
107	3	N 50° 21' 38.36" W	25.788	3	2,125,208.57	633,292.59
3	4	N 39° 12' 57.61" W	42.9	4	2,125,241.81	633,265.47
4	5	N 39° 04' 58.98" W	36.129	5	2,125,269.85	633,242.69
5	6	N 38° 16' 01.25" W	41.297	6	2,125,302.27	633,217.11
6	7	N 37° 30' 42.40" W	20.343	7	2,125,318.41	633,204.73
7	8	N 35° 31' 27.94" W	14.702	8	2,125,330.38	633,196.18
8	9	N 32° 29' 37.43" W	22.042	9	2,125,348.97	633,184.34
9	10	N 30° 33' 51.30" W	27.006	10	2,125,372.22	633,170.61
10	11	N 26° 17' 11.65" W	16.889	11	2,125,387.36	633,163.13
11	12	N 27° 53' 24.14" W	31.618	12	2,125,415.31	633,148.34
12	13	N 25° 04' 58.60" W	43.508	13	2,125,454.71	633,129.90
13	14	N 26° 25' 13.03" W	26.876	14	2,125,478.78	633,117.94
14	15	N 26° 22' 12.22" W	29.151	15	2,125,504.90	633,104.99
15	16	N 26° 34' 26.87" W	48.411	16	2,125,548.20	633,083.33
16	17	N 26° 19' 45.87" W	23.857	17	2,125,569.58	633,072.75
17	18	N 31° 32' 04.74" W	18.124	18	2,125,585.03	633,063.27
18	19	N 36° 30' 39.34" W	11.286	19	2,125,594.10	633,056.56
19	20	N 33° 37' 41.77" W	4.101	20	2,125,597.51	633,054.29
20	21	N 25° 11' 27.28" W	22.027	21	2,125,617.44	633,044.91
21	22	N 29° 26' 11.95" W	22.056	22	2,125,636.65	633,034.07
22	23	N 35° 53' 51.10" W	5.151	23	2,125,640.83	633,031.05
23	24	N 46° 26' 14.36" W	9.524	24	2,125,647.39	633,024.15
24	25	N 49° 12' 16.19" W	6.282	25	2,125,651.49	633,019.39

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
25	26	N 66° 12' 04.66" W	8.695	26	2,125,655.00	633,011.44
26	27	S 29° 17' 16.04" W	14.732	27	2,125,642.15	533,004.23
27	28	S 34° 33' 25.73" W	34.646	28	2,125,613.62	632,984.58
28	29	S 32° 30' 25.09" W	37.649	29	2,125,581.87	632,964.35
29	30	S 32° 08' 51.42" W	79.024	30	2,125,514.96	632,922.30
30	31	S 32° 11' 01.85" W	73.029	31	2,125,453.15	632,883.40
31	32	S 31° 11' 53.50" W	53.413	32	2,125,407.47	632,855.73
32	33	S 32° 36' 26.01" W	36.262	33	2,125,376.92	632,836.19
33	34	S 31° 32' 13.78" W	15.202	34	2,125,363.96	632,828.24
34	35	S 32° 33' 40.28" W	54.581	35	2,125,317.96	632,798.86
35	36	S 31° 21' 18.34" W	52.19	36	2,125,273.39	632,771.71
36	37	S 32° 22' 34.68" W	20.637	37	2,125,255.96	632,760.66
37	38	S 31° 11' 20.71" W	29.339	38	2,125,230.86	632,745.46
38	39	S 32° 17' 53.14" W	19.06	39	2,125,214.75	632,735.28
39	40	S 31° 00' 17.47" W	15.209	40	2,125,201.72	632,727.44
40	41	S 32° 42' 40.48" W	27.732	41	2,125,178.72	632,712.46
41	42	S 31° 02' 31.45" W	20.54	42	2,125,160.79	632,701.87
42	43	S 85° 08' 37.83" E	7.15	43	2,125,160.18	632,708.99
43	44	N 69° 44' 44.97" E	11.706	44	2,125,164.23	632,719.97
44	45	N 75° 43' 21.88" E	25.802	45	2,125,170.60	632,744.98
45	46	N 84° 08' 21.68" E	26.933	46	2,125,173.35	632,771.77
46	47	S 88° 25' 58.49" E	20.921	47	2,125,172.77	632,792.68
47	48	S 82° 12' 58.59" E	53.048	48	2,125,165.59	632,845.24
48	49	S 81° 18' 26.84" E	85.576	49	2,125,152.66	632,929.83
49	50	S 81° 01' 42.43" E	68.102	50	2,125,142.04	632,997.10
50	51	S 81° 12' 05.13" E	80.602	51	2,125,129.71	633,076.76
51	52	S 81° 19' 01.46" E	82.39	52	2,125,117.27	633,158.20
52	53	S 81° 53' 29.88" E	27.086	53	2,125,113.45	633,185.02
53	54	S 83° 46' 24.69" E	35.88	54	2,125,109.56	633,220.69
54	55	S 87° 03' 46.72" E	24.066	55	2,125,108.32	633,224.72
55	1	N 89° 09' 24.65" E	48.656	1	2,125,109.04	633,293.37

SUPERFICIE = 16-50-89 Has

La superficie y ubicación del polígono de aplicación fue certificada por la Dirección de Catastro mediante oficio TMC-C-GPS-003/2013 de fecha 16 de agosto de 2013.

De la estrategia: Zonificación

El Programa Parcial de Urbanización Campus Universitario "José Martí" observa lo dispuesto en el dictamen de vocación del suelo no. 02-DGDUEV-VS-019/2015 expedido el 10 de septiembre de 2015 por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda del H. Ayuntamiento de Colima al plantear el aprovechamiento

de 87 lotes totalmente urbanizados para los siguientes usos y destinos: 04 lotes tipo comercial y de servicio regional (CR), 13 lotes del tipo desarrollo económico controlado (DE-2), 40 lotes del tipo habitacional unifamiliar de alta densidad, 25 lotes mixto de barrio intensidad alta (MB-3), 03 lotes para Equipamiento Institucional (privado) (EI) y 02 lotes destinados para espacios verdes y abiertos (EV).

Los lotes designados con el uso comercial y de servicio regional (CR) acatarán lo dispuesto en el artículo 82 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima. Los predios y las edificaciones construidas en ésta zona estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

La superficie mínima del lote será de 400 metros cuadrados; El frente mínimo del lote será de 20 metros lineales; El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.7 y consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote; el coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 2.1 y por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 210 por ciento de la superficie total del lote; la altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en el cuadro 6 del Reglamento, según el tipo de actividades a desempeñar; la restricción frontal será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área jardinada; la restricción posterior será de tres metros; y el modo de edificación será variable.

Así mismo, los lotes deberán atender al siguiente grupo de usos y destinos permitidos:

Zona	Categoría	Grupos Permitidos
Comercios y servicios regionales CR	Predominante	Centros comerciales
	Predominante	Comercio y serv. impacto mayor
	Predominante	Venta de vehículos y maquinaria
	Compatible	Comercio y serv. especializados
	Compatible	Centros de diversión
	Compatible	Alojamiento temporal mixto
	Compatible	Oficinas de pequeña escala
	Compatible	Oficinas en general
	Compatible	Talleres de serv.y ventas espec.
	Compatible	Almacenes, Bodegas y Mayoreos
	Compatible	Manufacturas menores
	Compatible	Equipamiento urbano Regional
Compatible	Recreación en espacios abiertos	

Los lotes, predios y las edificaciones construidas dentro de las zonas de Desarrollo Económico Controlado de Mediana intensidad, tipo DE-2, acatarán lo dispuesto en el artículo 88 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima y estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

La superficie mínima del lote será de 500 metros cuadrados; El frente mínimo del lote será de 17.50 metros lineales; El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor a 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no será más del 80 por ciento de la superficie total del lote; El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 8 metros cúbicos; La altura máxima será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo; Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en el Cuadro 6 del Reglamento, según el tipo de actividad a desempeñar; La restricción frontal será de 5 metros y en esta superficie se deberá tener un mínimo de 50 por ciento de área jardinada; La restricción posterior será de tres metros; El modo de edificación será abierto, y cuando sea proyectada la vivienda dentro de las instalaciones de trabajo, ésta cumplirá las normas que para la zona H4 señala el Reglamento de Zonificación, considerando las precisiones que se hacen en el presente programa.

Los lotes deberán atender al siguiente grupo de usos y destinos permitidos:

Zona	Categoría	Grupos Permitidos
Desarrollo Económico Controlado Intensidad Media DE-2	Predominante	Centros comerciales
	Predominante	Comercio y serv. impacto mayor
	Predominante	Venta de vehículos y maquinaria
	Predominante	Comercio y serv. especializados
	Predominante	Centros de diversión
	Predominante	Alojamiento temporal mixto
	Compatible	Oficinas de pequeña escala
	Compatible	Oficinas en general
	Compatible	Talleres de serv. y ventas espec.
	Compatible	Almacenes, Bodegas y Mayoreos
	Compatible	Manufacturas domiciliarias
	Compatible	Manufacturas menores
	Compatible	Industria mínimo impacto
	Compatible	Equipamiento urbano general
	Compatible	Equipamiento urbano regional
	Compatible	Espacios abiertos
	Compatible	Instalaciones de infraestructura
Condicionado	Vivienda plurifamiliar vertical	
Condicionado	Vivienda plurifamiliar horizontal	
Condicionado	Vivienda unifamiliar	

Los lotes designados con el uso de Mixto de Barrio intensidad alta (MB-3) deberán acatar lo dispuesto en el artículo 72 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima. Los predios y las edificaciones construidas en ésta zona estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

La superficie mínima del lote será de 136 metros cuadrados; El frente mínimo del lote será de 08 metros lineales; El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote; El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 2.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 240 por ciento de la superficie total del lote; La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo; Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en el cuadro 6, según el tipo de actividades a desempeñar; La restricción frontal será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área jardinada; Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica; La restricción posterior será de tres metros; y El modo de edificación será variable.

Así mismo, los lotes deberán atender al siguiente grupo de usos y destinos permitidos:

Zona	Categoría	Grupos Permitidos
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
	Compatible	Oficinas de pequeña escala
	Compatible	Manufacturas domiciliarias
	Compatible	Equipamiento urbano barrial
	Compatible	Espacios abiertos
	Condicionado	Comercio temporal

Los lotes designados con el uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U) deberán acatar lo dispuesto en el artículo 58 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, donde los predios y las edificaciones construidas en ésta zona se sujetarán al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

La densidad máxima será de 295 habitantes por hectárea, lo que representa 59 viviendas por hectárea; La superficie mínima del lote será de 96 metros cuadrados; El frente mínimo del lote será de 6 metros lineales; El índice de edificación será de 96 metros cuadrados por vivienda; El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.8 y consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote; El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.6 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 160 por ciento de la superficie total del lote; La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo; Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con capacidad mínima para un automóvil; ó en playas de estacionamiento común el equivalente a un automóvil por vivienda, a una distancia máxima de 80 metros; La restricción frontal será de 1.00 metro, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área jardinada, la autoridad municipal, podrá en forma condicionada autorizar dentro de esta restricción la construcción de cubierta para estacionamiento, siempre y cuando se conserve el porcentaje de área jardinada; Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica; La restricción posterior será de tres metros; y El modo de edificación será semi-cerrado o cerrado.

Así mismo, los lotes deberán atender al siguiente grupo de usos y destinos permitidos:

Zona	Categoría	Grupos Permitidos
Habitacional Unifamiliar Densidad Alta "H4-U"	Predominante	Vivienda unifamiliar
	Compatible	Alojam. temporal restringido
	Compatible	Espacios Abiertos
	Condicionado	Comercios y servicios básicos
	Condicionado	Oficinas en pequeña escala
	Condicionado	Manufacturas domiciliarias

Las áreas de cesión para destinos deberán acatar lo dispuesto en el capítulo XIII del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, atendiendo la modalidad asignada y el siguiente grupo de usos y destinos permitidos:

Zona	Categoría	Grupos Permitidos
Equipamiento Institucional EI	Predominante	Equipamiento urbano barrial
	Predominante	Equipamiento urbano general
	Compatible	Recreación espacios abiertos
Espacios Verdes EV	Predominante	Recreación espacios abiertos
	Compatible	Ninguno

Finalmente, conforme a lo dispuesto artículo 27 del Reglamento de Zonificación, en cada una de las zonas enunciadas anteriormente, se permitirán ubicarse exclusivamente los usos o destinos comprendidos en algunos de estos grupos, bajo las siguientes categorías:

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

Uso o destino compatible: él o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada; y

Uso o destino condicionado: él o los usos que desarrollan 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.

Así mismo, el artículo 28 del Reglamento de Zonificación establece que los grupos de usos y destinos que no se clasifiquen con alguna de las tres categorías descritas en el artículo anterior se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada. Las actividades o giros específicos que integran los grupos de usos permitidos se describen exhaustivamente en el cuadro 3 del artículo 29 del Reglamento antes citado.

De la estrategia: Lotificación

El Programa Parcial de Urbanización Campus Universitario «José Martí» se pretende desarrollar en una extensión superficial de 16-50-89 hectáreas integrando un aprovechamiento de 87 lotes totalmente urbanizados para los siguientes usos y destinos: 04 lotes tipo comercial y de servicio regional (CR), 13 lotes del tipo desarrollo económico controlado (DE-2), 40 lotes del tipo habitacional unifamiliar de alta densidad, 25 lotes tipo mixto de barrio intensidad alta (MB-3), 03 lotes para Equipamiento Institucional (privado) y 02 lotes destinados para espacios verdes y abiertos con las siguientes características:

MZA	LOTE	SUPERFICIE	USO / DESTINO
189	1	2,027.75	DE-2
	2	2,059.87	DE-2
	3	2,361.63	DE-2
190	1	2,413.94	DE-2
	2	2,400.17	DE-2
	3	2,395.34	DE-2
191	1	6,781.33	DE-2
192	1	605.73	DE-2
	2	596.91	DE-2
	3	1,112.48	DE-2
	4	591.4	DE-2
	5	588.4	DE-2
	6	3,257.62	EV
193	1	2,862.15	CR
	2	1,451.35	CR
	3	633.11	CR
	4	855.52	CR
	5	5,765.45	EI (PRIVADO)
194	1	6,900.67	EI (PRIVADO)
195	1	5,734.84	DE-2
196	1	53,924.70	EI (PRIVADO)
	2	4,681.33	EV
197	1	96.07	H4-U
	2 AL 14	96	H4-U
	15	96	H4-U
	16	96	H4-U
	17	1,208.52	MB-3
	18	296.59	MB-3
	19	181.49	MB-3
	20	183.23	MB-3
	21	184.97	MB-3
	22	186.71	MB-3
	23	192.75	MB-3
	24	203.09	MB-3
	25	213.44	MB-3
	26	219.96	MB-3
198	1	96.07	H4-U
	2 AL 11	96	H4-U
	12	167.16	H4-U
	13	403.56	MB-3
	14	237.71	MB-3
	15	234.24	MB-3
	16	231.1	MB-3
	17	227.97	MB-3
	18	224.84	MB-3
	19	218.77	MB-3
199	1	134.64	H4-U
	2 AL 11	96	H4-U
	12	102.78	H4-U
	13	207.68	MB-3
	14	211.92	MB-3
	15	208.79	MB-3
	16	205.92	MB-3
	17	204.94	MB-3
	18	204.33	MB-3
	19	204	MB-3
20	234.89	MB-3	

De esta manera, el resumen general de áreas se muestra en la siguiente tabla:

Concepto	Superficie	Total %
Superficie total de polígono	165,089.00	100.00 %
Superficie vendible	45,960.05 m2	27.84 %
Superficie Equip. Institucional (Privado)	66,590.82 m2	40.34 %
Superficie de cesión para destinos	7,938.95 m2	04.81 %
Superficie de vialidad	44,599.18 m2	27.01 %

De la estrategia: Áreas de cesión

El artículo 141 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima establece que la superficie de cesión para destinos que otorga un aprovechamiento en zonas comercial y de servicio regional (CR) y de desarrollo económico controlado (DE-2) será el 15 % de la superficie vendible a desarrollar, para las zonas de uso mixto será el 20 % de la superficie vendible a desarrollar y para las zonas tipo habitacional de alta densidad se debe calcular a razón de 18.00 m² por lote vendible. En este sentido, la superficie a ceder se determina mediante el siguiente cálculo:

Zona	H4-U
Superficie	3,956.72 m ²
Lotes	40
Requerimiento	18.00 m ² por lote vendible
Calculo de superficie	720.00 m ²
Zona	MB-3
Superficie	6,531.41 m ²
Lotes	25
Requerimiento	20 % de la superficie vendible
Calculo de superficie	1,306.28 m ²
Zona	DE-2
Superficie	29,669.79 m ²
Lotes	13
Requerimiento	15 % de la superficie vendible
Calculo de superficie	4,450.47 m ²
Zona	CR
Superficie	5,802.13 m ²
Lotes	04
Requerimiento	15 % de la superficie vendible
Calculo de superficie	870.32 m ²
Superficie a ceder según calculo	
7,347.07 m ²	
Superficie de cesión en proyecto	
7,938.95 m ²	
Diferencia (Superávit)	
591.88 m ²	

De la estrategia: Estructura Territorial

De acuerdo a los criterios de relación que establecen los artículos 14 y 126 del Reglamento de Zonificación, para efectos de dosificar el equipamiento urbano y los servicios de las diferentes unidades territoriales, se define que el ámbito territorial del Programa Parcial de Urbanización Campus Universitario "José Martí" contribuirá proporcionalmente a la consolidación de la unidad territorial al destinar dos predios para espacios verdes abiertos (EV) de: 4,681.33 m² y 3257.46 m² para un total de 7,938.95 m².

De la estrategia: Estructura Vial

El proyecto contempla la consolidación de las vialidades existentes y propone el desarrollo de las vialidades necesarias para su correcta operación:

Vialidad principal VP-12 (Tramo VAC - Av. Liceo de Varones) Con un derecho de vía de 30.00 metros constituida por dos carriles de circulación y uno de estacionamiento (por sentido), faja separadora central de dimensiones variables y aceras de tres metros. Su trayectoria de norte – sur pretende enlazar el tránsito hacia la Av. Liceo de Varones.

Arteria Colectora AC-15 Vialidad con un derecho de vía de 25.00 metros constituida por dos carriles de circulación y uno de estacionamiento (por sentido), sin faja separadora central y aceras de tres metros. Sirve a un doble propósito: Enlazar el movimiento entre VP-12 (Vía principal) y la calle Belisario Domínguez (AC-19) y dar acceso mediante vialidades locales a las propiedades colindantes.

Arteria Colectora AC-19 (Belisario Domínguez) Vialidad que presenta un derecho de vía de 18.00 metros constituida un carril de circulación y uno de estacionamiento (por sentido) y aceras de tres metros. El cuerpo oriente de esta vialidad será desarrollado por el promotor.

Calles de distribución CD (Dr. Lev. Vigotsky) vialidad con derecho de vía de 15 metros constituida por dos carriles de circulación de 3.00 m cada uno, un carril de estacionamiento por sentido con 2.50 m y aceras de 2.00 m de ancho.

Calles locales: Este tipo de calles son exclusivamente de acceso directo a las propiedades colindantes, por tanto no deben soportar más tránsito que el generado por la calle misma, evitando el movimiento de paso a través de ellas. De acuerdo a la fracción III del artículo 223 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima esta calle local es de intensidad "B" que presenta una sección de 12.00 metros integradas por dos carriles de circulación de 3.00 metros de ancho, un carril de estacionamiento de 2.40 metros de ancho y aceras de 1.80 metros.

De los criterios de ingeniería y configuración urbana

Pavimentación: De conformidad a lo dispuesto en el artículo 171 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, los pavimentos de la red vial propuesta serán los siguientes: Las vías principales serán pavimentadas con concreto asfáltico y las arterias colectoras se desarrollarán a base de huellas de concreto hidráulico y empedrados. Las calles locales se desarrollarán a base de empedrados realizando en estas de forma previa el mejoramiento de terracerías, ejecutando los cortes y terraplenes de acuerdo al proyecto, en el caso de terraplenes, se realizarán en capas no mayores de 20 centímetros compactándolas al 95% proctor, hasta llegar al nivel de sub-rasante. Para recibir el empedrado se colocara una cama de arena y tierra de 10 centímetros para recibir el empedrado, mismo que se poreará con material de banco, en las áreas de las vialidades que marca el proyecto.

Aceras: Las dimensiones de las aceras son las indicadas en el apartado "estructura vial". Las banquetas tendrán un espesor de 8 centímetros, a base de concreto con una resistencia a la compresión de $f'c= 150 \text{ kg/cm}^2$, acabado grabado de acuerdo al proyecto; así mismo, colindante al machuelo, se dejará un espacio de 0.60 metros para siembra de árboles y área verde.

Machuelo: El machuelo será hecho in situ a base de concreto con perfil "trapezoidal" y resistencia a la compresión de $f'c= 250 \text{ kg/cm}^2$.

Cruces peatonales y rampas: El fraccionamiento contará en las intersecciones con cruces peatonales y rampas para discapacitados.

Vegetación: En función de las características climatológicas y del suelo de la zona, se propone conservar las especies que no resulten afectadas por los trabajos de urbanización, así como forestar con especies nativas de porte medio que armonicen con el paisaje local y acatando las recomendaciones que en su caso emitan las autoridades competentes. La estrategia de arborización se ejecutará de manera inmediata una vez concluidas las obras de urbanización.

Agua Potable: El diseño y la ejecución de la red hidráulica se ajustaran a lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-013-CNA-2000 que establece las especificaciones y métodos de prueba, que debe cumplir la red de distribución de agua potable para garantizar su hermeticidad y estanquidad, con el fin de preservar el recurso hidráulico y evitar su contaminación. La red de distribución de agua potable será a base de tubería de PVC, de acuerdo a las especificaciones señaladas por la CIAPACOV, al igual que las piezas especiales; construyéndose atraques de concreto en todo cambio de dirección. Las tomas domiciliarias se construirán con abrazadera de PVC, conector recto de bronce, válvula de inserción plomo de $\frac{1}{2}$ " y sifón de tubo de plomo, tubería de $\frac{1}{2}$ " a base de polietileno de alta densidad, llave de nariz de $\frac{1}{2}$ " y medidor. El suministro de agua potable se obtendrá de entroncarse al pozo que alimenta "Bosques del Sur".

Drenaje Sanitario: El proyecto y la construcción de la red sanitaria se sujetaran a lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-CNA-1995 relativa a las condiciones de hermeticidad que deben cumplir los sistemas de alcantarillado sanitario que trabajen a superficie libre. La excavación se llevará a cabo por medios mecánicos; la red será a base de tubería de PVC de 8" con junta hermética, cumpliendo las especificaciones ASTM/C-14-70; mismas que se alinearan y nivelaran según el proyecto autorizado; las desviaciones, no serán mayores de 5 mm. en tuberías hasta de 24 y no mayores de 10 mm. cuando se traten de tuberías de mayor diámetro. En los rellenos, se agregará agua suficiente hasta lograr una compactación óptima. Para estos efectos, el drenaje sanitario podrá entroncarse al Colector "Oriente" que cruza frente al predio de interés.

Drenaje Pluvial: El desalojo pluvial se realizará por medio de escurrimientos sobre la superficie de rodamiento considerando la instalación de bocas de tormenta en función de las pendientes y en correspondencia al área hidráulica necesaria.

Electrificación y Alumbrado Público: El proyecto y las obras de electrificación del fraccionamiento se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-1999 para Instalaciones eléctricas (que deroga la NOM-001-

SEMP-1994, relativa a las instalaciones destinadas al suministro y uso de la energía eléctrica, publicada el 10 de octubre de 1994), suministrando la energía eléctrica por medio de un sistema de distribución subterráneo. De igual forma, el tendido, distribución y diseño del sistema de alumbrado público se sujetara a lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-013-ENER-2004 relativa a la eficiencia energética para sistemas de alumbrado en vialidades y áreas exteriores públicas.

Telefonía: Se construirá la red subterránea de telefonía considerando los lineamientos y las recomendaciones que emita Teléfonos de México. S.A. de C.V. Esta red será introducida de manera simultánea al resto de la urbanización.

De las acciones urbanas

Conforme a lo dispuesto en los artículos 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y 146 fracción primera del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, el Promovente estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización definidas conforme al propio Proyecto Ejecutivo de Urbanización, incluyendo las obras de infraestructura y equipamiento que correspondan a las áreas de cesión para destinos, determinadas en los reglamentos de zonificación aplicables, quedando sujetos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en título VIII de la Ley. En virtud de lo dispuesto en el artículo 309 de la Ley, el Promovente podrá iniciar los trabajos de preparación de terreno, limpieza, despalme y habilitación de accesos, una vez autorizado por el Cabildo el presente Programa Parcial de Urbanización y previa autorización expresa de la Dependencia Municipal.

La Dependencia Municipal sólo permitirá el inicio formal de las obras de urbanización, cuando el urbanizador o promovente haya cumplido con las obligaciones que le señalan los artículos 306 al 307 de la Ley.

Para iniciar la promoción de venta de los lotes deberá solicitarse y obtener la autorización de la dependencia municipal. Así mismo, toda obra de construcción; modificación, reconstrucción o demolición pública o privada, requerirá la autorización del H. Ayuntamiento de Colima, conforme a lo dispuesto en los artículos 333 y 363 de la Ley antes citada

Finalmente, el artículo 337 de la Ley establece 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 equitativa y 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.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Las disposiciones del presente Decreto, entrarán en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

SEGUNDO. Una vez publicado el Decreto deberá ser inscrito en las Oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

Dado en la Sesión Extraordinaria que celebró el
H. Ayuntamiento de Colima

Colima, Colima, a 08 de octubre de 2015.