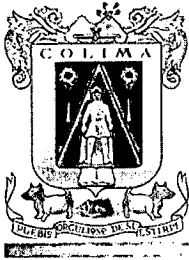


H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA.

2012-2015

SALA DE REGIDORES



HONORABLE CABILDO

Presente.-

Los CC. Municipales integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, que suscriben el presente dictamen, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 87, fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política del Estado de Colima; 42, 45, fracción II, incisos b), d) y j), y 53, fracción III, de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; 21, fracción VIII, 59, 76 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, así como por los artículos 64, fracciones V, VI y XII, 65, fracciones IV, V, y XIII, 97, 105, fracción I, 106, fracción I, 123 apartado A, fracciones II y XVII del Reglamento del Gobierno Municipal de Colima; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que recibimos memorándum No. S-245/2014, suscrito por el LIC. SALVADOR CARDENAS MORALES, en su carácter de Secretario del H. Ayuntamiento, mediante el cual turnó a esta Comisión la comunicación suscrita por el Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, para el análisis, estudio y aprobación, en su caso, el Proyecto para la Modificación al Programa Parcial de Urbanización denominado "PASEO DE LA RIVERA".

SEGUNDO.- Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de abril de 2008, se acordó la aprobación de la Modificación del Programa Parcial de Urbanización denominado "PASEO DE LA RIVERA", mismo que fue publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", en fecha 21 de Junio de 2008, y que se refiere al predio ubicado en la parte norte de la Ciudad de Colima, al oriente de la colonia Lomas Vista Hermosa y el Arroyo Manrique., y que conforme a dicho proyecto se desprende lo siguiente:

"El área de aplicación está conformada por un polígono de 29 vértices y una superficie de 19,762.21 M², según el levantamiento topográfico realizado al predio.

Cabe hacer mención que la superficie que menciona la escritura es de 23,211.68 M², lo que significa una diferencia de 3,449.47 M² de los cuales 2,922.53 M² corresponden a los 7 lotes de la manzana 1 que están en trámite de incorporación y 526.94 M² a la Zona Federal del arroyo "El Manrique".

El proyecto a desarrollar está integrado por un total de 44 lotes, de los cuales 43 son lotes Habitacionales de densidad baja (H2-U) con superficies promedio de 250.00 m², y 1 lote de cesión para destinos (áreas verdes) en la manzana M-088 con superficie de 2,433.81 M².

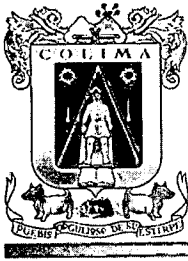
El resumen general de áreas queda de la siguiente manera

RESUMEN GENERAL DE AREAS		
AREA VENDIBLE	12,090.00	61.22%
AREA DE CESION	2,433.81	12.32%
AREA DE VIALIDAD	5,229.40	26.46%
TOTAL	19,762.21	100.00%

H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA.

2012-2015

SALA DE REGIDORES



TERCERO.- Que el **C. ROBERTO JAIME GARCIA DE LA MORA**, Promotor del Programa Parcial de Urbanización denominado **"PASEO DE LA RIVERA"**, presentó a consideración del H. Cabildo, el proyecto de Modificación del citado Programa.

Que la presente modificación, tiene como objetivo particular modificar la lotificación y la estructura vial aprobada para este fraccionamiento en la Sesión de Cabildo celebrada el 09 de abril de 2008 y publicada en el periódico oficial el 21 de junio del mismo año. Precisar la zonificación secundaria y definir las normas de control de intensidad de la edificación, para regular el aprovechamiento específico de cada una de las zonas incluidas. Así como la dotación de 50 lotes totalmente urbanizados para los siguientes usos y destinos: 47 lotes tipo habitacional de baja densidad (H2-U) y 03 lotes destinados para espacios verdes abiertos.

El predio objeto del aprovechamiento esta identificado como parte del predio denominado **"LAS OCHOAS"**, y cuenta con la clave catastral no. 02-99-90-013-911-000, ubicándose al norte de la cabecera municipal de Colima, a un costado del arroyo **"EL MARIQUE"**.

CUARTO.- La nueva versión detalla que el área de aplicación, se integra por un polígono cerrado conformado por 35 vértices con superficie de 19,762.21 M², mismo que fue certificado por el ING. GUILLERMO SEGURA MESINA, Director de Catastro del Municipio, mediante oficio no. TMC-C-GPS-003/2013 de fecha 16 de agosto de 2013.

	Proyecto publicado 21 de junio de 2008		Propuesta de modificación 2014	
	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE
H2-U	43	12,099.00 M ²	45	12,230.21 M ²
EV	1	2,433.81 M ²	3	2,628.75 M ²
TOTAL	44	14,532.81 M ²	48	14,858.96 M ²

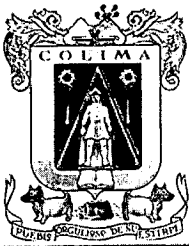
De los 43 lotes aprobados en la propuesta original, los lotes 16 y 17 de la manzana 092 obtuvieron su incorporación al sistema municipal (Acuerdo de incorporación publicado el 06 de abril de 2013). Descontando dichos lotes, la propuesta actual integra 45 lotes de tipo habitacional densidad (H2-U) y 03 lotes de cesión para destinos.

CONCEPTO	SUP. (M ²)	%
Superficie total de Polígono	19,762.21	100.00
Superficie vendible	12,770.21	64.62
Sup. de cesión para destinos	2,628.75	13.30
Sup. vial	4,363.25	22.08
Sup. vendible incorporada (2013)	540.00	4.22
Sup. vendible en proyecto	12,230.21	95.78
Sup. vial incorporada (2013)	150.72	3.45
Sup. vial en proyecto	4,212.53	96.55

H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA.

2012-2015

SALA DE REGIDORES



	H2-U	EV
Lotes	45	3
Superficie total	12,230.21	2,628.75
Total	48 lotes	

QUINTO.- Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan a la solicitud de Modificación del Programa Parcial de Urbanización denominado **"PASEO DE LA RIVERA"**, que fue aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de abril de 2008 y publicado el 21 de junio de ese mismo año, en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", es de advertir que dicho proyecto cumplió con los requisitos que marca la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. De igual manera, el Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda **ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ**, mediante escrito de fecha 18 de marzo de 2014, hace llegar a esta Comisión el Dictamen Técnico de Factibilidad de Modificación del Programa Parcial de Urbanización denominado **"PASEO DE LA RIVERA"**, en el que se hace constar que la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología, analizó el contenido del Proyecto, verificando que existe congruencia técnica y legal, por lo que se otorga la viabilidad del proyecto.

SEXTO.- Que la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, en su artículo 45, fracción II, inciso b), establece como facultades y obligaciones del H. Ayuntamiento, que se ejercerán por conducto del Cabildo, vigilar el ejercicio de las funciones relativas a la planeación y ordenación de los asentamientos humanos, formular, aprobar y administrar la Zonificación y el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, participar en la incorporación de nuevas reservas territoriales, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; que, en su artículo 21, fracción VIII, dispone que los Ayuntamientos tendrán la atribución de aprobar y controlar la ejecución de los Programas Parciales de Urbanización que propongan los particulares, las dependencias y organismos públicos para el aprovechamiento urbano del suelo.

SEPTIMO.- Que la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, en su artículo 45, fracción II, inciso b), establece como facultades y obligaciones del H. Ayuntamiento, que se ejercerán por conducto del Cabildo, vigilar el ejercicio de las funciones relativas a la planeación y ordenación de los asentamientos humanos, así como participar en la incorporación de nuevas reservas territoriales, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; que, en su artículo 21, fracción VIII, dispone que los Ayuntamientos tendrán la atribución de aprobar y controlar la ejecución de los Programas Parciales de Urbanización que propongan los particulares, las dependencias y organismos públicos para el aprovechamiento urbano del suelo.

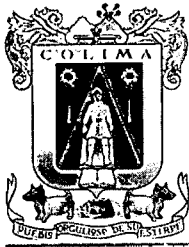
Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Comisión ha tenido a bien someter a la consideración del H. Cabildo la aprobación del siguiente:

ACUERDO

H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA.

2012-2015

SALA DE REGIDORES



PRIMERO.- Es de aprobarse y se aprueba la Modificación del Programa Parcial de Urbanización denominado "PASEO DE LA RIVERA", que promueve el **C. ROBERTO JAIME GARCIA DE LA MORA**, puesto que satisface los requisitos que al efecto establecen los artículos 43, 57, 58, 59, 275, 276 y 277 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, y que se encuentra ubicado al norte de esta Ciudad de Colima, y que tiene una superficie de aplicación de 19,762.21 M², con las modificaciones referidas en el **CONSIDERANDO CUARTO** de este Dictamen.

SEGUNDO.- Procédase a costa del urbanizador, a realizar la publicación e inscripción de la Modificación del Programa Parcial de Urbanización denominado "PASEO DE LA RIVERA", a que se refieren los artículos 71 y 283 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, la que deberá hacerse dentro del término de 30 días naturales a partir de su aprobación.

TERCERO.- Se deberá enterar al Promotor que toda obra adicional que pretenda efectuar dentro del Programa o modificación del mismo, deberá contar con la autorización correspondiente del H. Cabildo.

CUARTO.- Notifíquesele al promotor la obligación de costear por su cuenta todas las obras de urbanización, de acuerdo al artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente.

Dado en el Salón de Cabildos en la ciudad de Colima, Col., a los 15 quince días del mes de mayo del año 2014.

Atentamente

LA COMISION DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

ING. PEDRO PERALTA RIVAS
Regidor, Presidente

ING. PEDRO VILLA GODINEZ
Regidor, Secretario

LAE. MINERVA JIMENEZ HERRERA
Regidora, Secretaria



MEMORANDUM N° S-245/2014

ING. PEDRO PERALTA RIVAS,
 Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda,
 Presente.

Por instrucciones del Presidente Municipal le remito el Memorandum N° 35/2014, suscrito por el Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, mediante el cual hace llegar el Dictamen Técnico que contiene la *Modificación del Programa Parcial de Urbanización "Paseo de la Rivera"*.

Lo anterior para que la Comisión que usted Preside, emita el dictamen que considere debe ser presentado al H. Cabildo.

Sin otro particular reciba un cordial saludo.

Atentamente.

SÚFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.
 Colima, Col., 25 de marzo de 2014.



EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,

Salvador Cardenas Morales
LIC. SALVADOR CARDENAS MORALES.



AYUNTAMIENTO DE COLIMA

Norma
 * 26 MAR. 2014 *
 12:20 hrs.

RECIBIDO
OFICINA REGIDORES

- c.c.p. Ing. Pedro Villa Godínez. Secretario de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- c.c.p. Lic. Minerva Jiménez Herrera. Secretario de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda.

SCM*Elsa

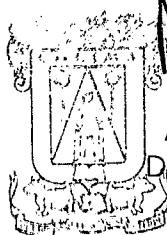
DICTAMEN TECNICO

Modificación al Programa Parcial de Urbanización "PASEO DE LA RIVERA"

De acuerdo a la solicitud que hace el Promotor, C. Roberto Jaime García de la Mora., a través del M. ARQ. Ignacio Barajas Ávalos, Perito en Proyectos de Urbanización registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU_013/003, para el trámite correspondiente a la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización "PASEO DE LA RIVERA"**, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, ha analizado el contenido de la información y verificación de congruencia técnica legal, siendo atendidas todas las observaciones por parte del promotor de acuerdo a los lineamientos establecidos por los artículos 275, 276 y 278 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, se remite a la Secretaría del H. Ayuntamiento, para que proceda a lo conducente ante el H. Cabildo, según lo establecido en los artículos 281 y 282 de la Ley antes mencionada para poder continuar con los trámites correspondientes.

Colima, Col., 18 de Marzo de 2014.

Atentamente,



ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ
 Director General de Desarrollo Urbano,
 Ecología y Vivienda.

1. 4



Ayuntamiento
COLIMA TESORERIA MUNICIPAL
Dir. Ingresos

MCC-620101-LH3
MUNICIPIO DE COLIMA COLIMA
TORRES QUINTERO # 185 COLIMA
C.P.M. 28000 Centro COLIMA, COLIMA

RECIBO DE PAGO
No. 39-007486 25/Mar/2014 01:02

OBRAS PUBLICAS

OP /000476

CONTRIBUYENTE
JAIME GARCIA DE LA MORA

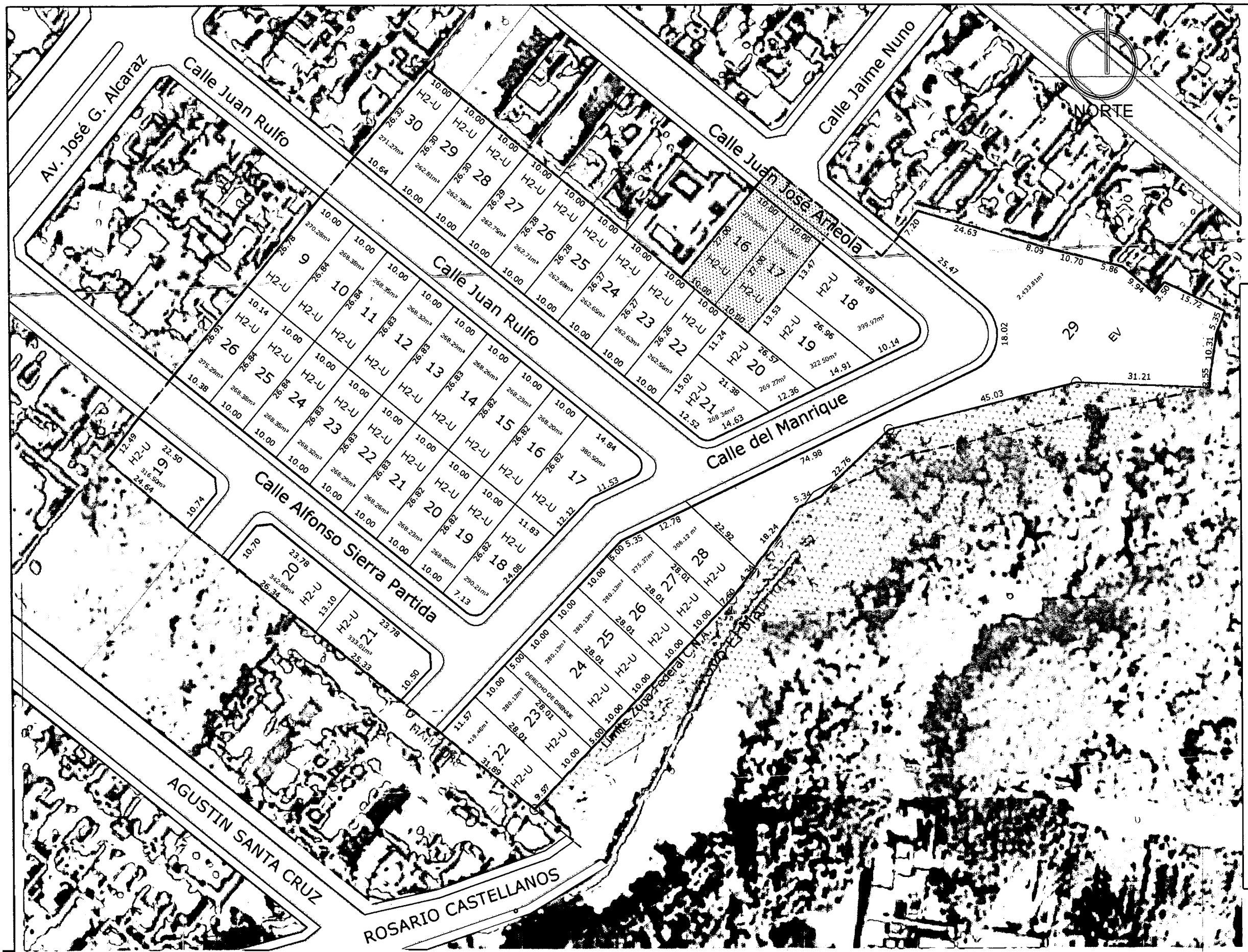
REFERENCIA MUNICIPIO DE COLIMA
Datos/Ubicación:

CONCEPTOS DE PAGO	IMPORTE
AUT.PROG.PARC.URB. HAB.DENS.BAJA MODIFICACION	20,062.04
2 AUT.PROG.PARC.URB.HAB.DENS LOTE VENDIBLE	1,543.23
BRENDA TOTAL	\$21,605.27

Pago en efectivo.

No. de Ticket para Factura Electrónica:
06-002-2014-39-007486-09566571
en: <https://www.empress.mx/cfdimunicip>

Más y Mejores Resultados



HONORABLE
AYUNTAMIENTO DE
COLIMA



MODIFICACIÓN DEL
PROGRAMA PARCIAL
DE URBANIZACIÓN

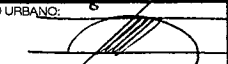
FRACCIONAMIENTO
"PASEO DE LA RIVERA"

LOCALIZACIÓN:



SIMBOLOGIA:

-  Area de aplicación
-  Area incorporada

PERITO EN PROYECTO URBANO:

M. Arq. Ignacio Barajas Avalos
No. PU.13003

UBICACIÓN:
Predio "Las Ochoas", localizado al norte de la
Cabecera municipal de Colima, Colima.

REFERENCIA:
Al Norte de la Av. Felipe Sevilla del Río
y aun costado del Arroyo del Pereyra

PROMOTOR:
Roberto Jaime García de la Mora
Apoderado Legal para actos de administración y de dominio

CONTENIDO:
Lotificación Actual

LUGAR Y FECHA:
Colima, Col., Enero 2014

3a



Primer Cuadro
Consultoría Urbana Integral

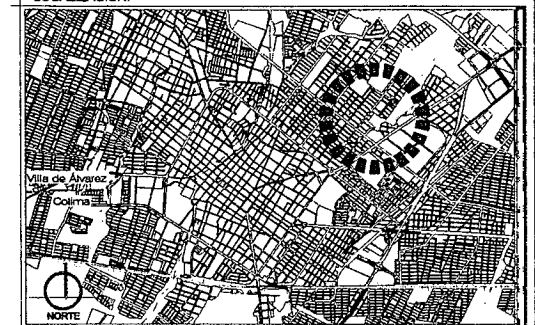


HONORABLE
AYUNTAMIENTO DE
COLIMA

MODIFICACIÓN DEL
PROGRAMA PARCIAL
DE URBANIZACIÓN

FRACCIONAMIENTO
"PASEO DE LA RIVERA"

LOCALIZACIÓN:



SIMBOLOGIA:



Area de aplicación
Area incorporada

AYUNTAMIENTO DE COLIMA
DIRECCIÓN DE CATASTRO
MUNICIPAL

COLIMA, COL.

22 FEB 2014

M. Arq. Ignacio Barajas Avalos
No. PLZ 13/003

UBICACIÓN:

Predio "Las Ochoas", localizado al norte de la
Cabecera municipal de Colima, Colima.

REFERENCIA:

Al Norte de la Av. Felipe Sevilla del Rio
y aun costado del Arroyo del Pereyra

PROMOTOR:

Roberto Jaime Garcia de la Mora
Apoderado Legal para actos de administración y de gobierno

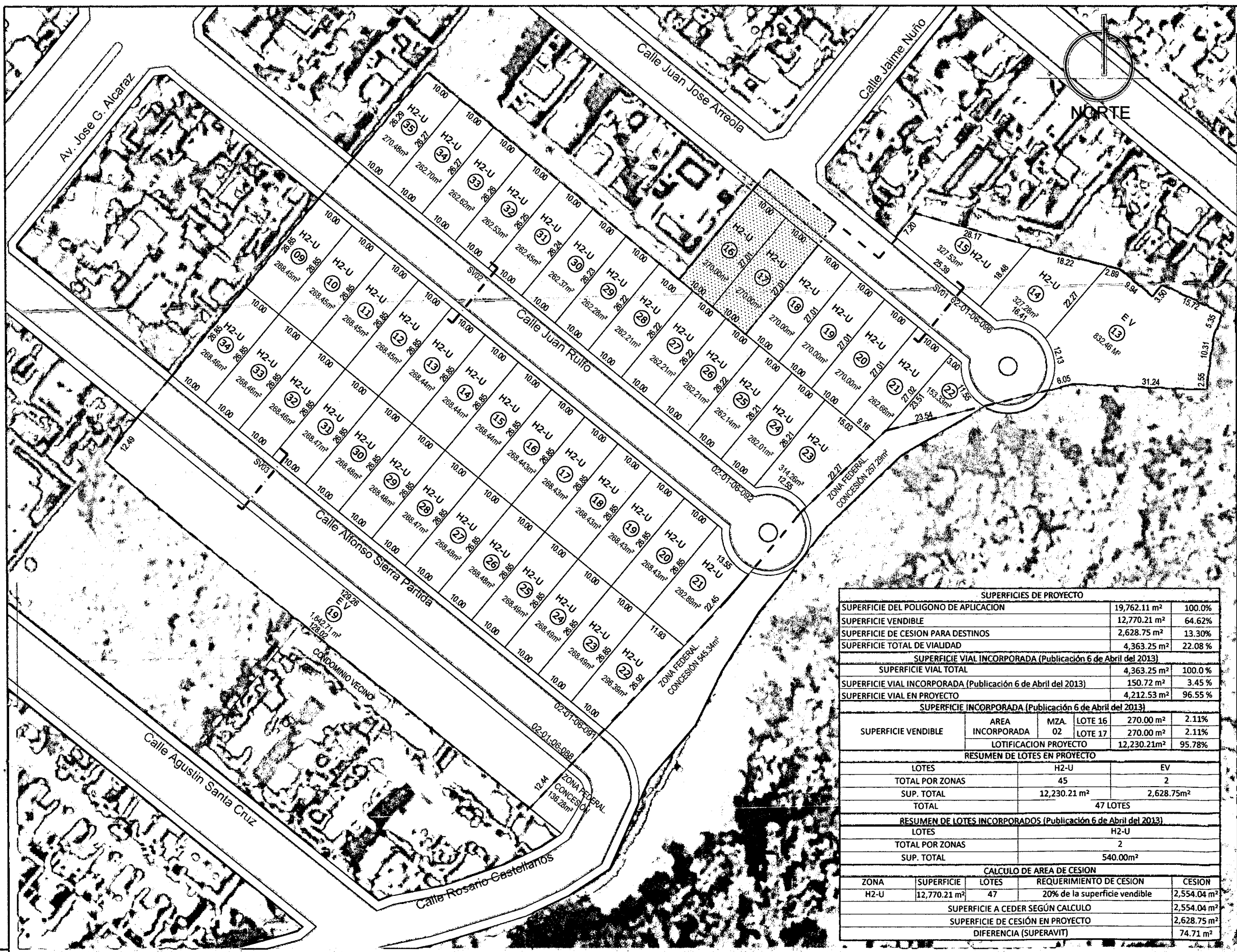
CONTENIDO:

Lotificación Propuesta

LUGAR Y FECHA:

Colima, Col., Enero 2014

3b



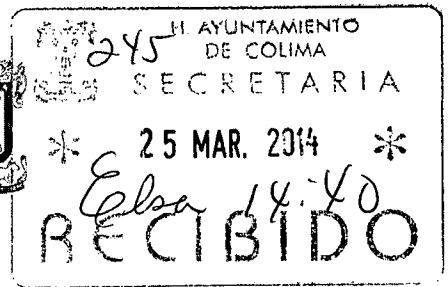
SUPERFICIES DE PROYECTO			
SUPERFICIE DEL POLIGONO DE APLICACION	19,762.11 m ²	100.0%	
SUPERFICIE VENDIBLE	12,770.21 m ²	64.62%	
SUPERFICIE DE CESION PARA DESTINOS	2,628.75 m ²	13.30%	
SUPERFICIE TOTAL DE VIALIDAD	4,363.25 m ²	22.08%	
SUPERFICIE VIAL INCORPORADA (Publicación 6 de Abril del 2013)			
SUPERFICIE VIAL TOTAL	4,363.25 m ²	100.0%	
SUPERFICIE VIAL INCORPORADA (Publicación 6 de Abril del 2013)	150.72 m ²	3.45%	
SUPERFICIE VIAL EN PROYECTO	4,212.53 m ²	96.55%	
SUPERFICIE INCORPORADA (Publicación 6 de Abril del 2013)			
SUPERFICIE VENDIBLE	AREA INCORPORADA	MZA. 02	270.00 m ² 2.11%
	LOTE 16	270.00 m ²	2.11%
		LOTE 17	270.00 m ² 2.11%
		LOTIFICACION PROYECTO	12,230.21 m ² 95.78%
RESUMEN DE LOTES EN PROYECTO			
LOTES	H2-U	EV	
TOTAL POR ZONAS	45	2	
SUP. TOTAL	12,230.21 m ²	2,628.75 m ²	
TOTAL		47 LOTES	
RESUMEN DE LOTES INCORPORADOS (Publicación 6 de Abril del 2013)			
LOTES	H2-U		
TOTAL POR ZONAS	2		
SUP. TOTAL	540.00 m ²		
CALCULO DE AREA DE CESION			
ZONA	SUPERFICIE	LOTES	REQUERIMIENTO DE CESION
H2-U	12,770.21 m ²	47	20% de la superficie vendible
			CESION
SUPERFICIE A CEDER SEGÚN CALCULO			2,554.04 m ²
SUPERFICIE DE CESIÓN EN PROYECTO			2,628.75 m ²
DIFERENCIA (SUPERAVIT)			74.71 m ²

+ Avalúes + Estudios y proyectos urbanos + Proyectos arquitectónicos + Supervisor de obra y servicios periciales

COLIMA

más y mejores RESULTADOS

GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015



Memorándum No. 35-DGDUEV/2014.

LIC. SALVADOR CARDENAS MORALES.

Secretario del H. Ayuntamiento de Colima.

Presente.

Por el presente me permito enviar a Usted, el DICTAMEN TECNICO que contiene la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización "PASEO DE LA RIVERA"**, lo anterior para su revisión por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Cabildo, y así estar en condiciones de continuar con el trámite correspondiente.

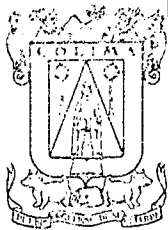
Sin otro en particular, quedo a sus distinguidas consideraciones.

Atentamente.

Colima, Col., 18 de Marzo de 2014.

EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO

URBANO, ECOLOGIA Y VIVIENDA.



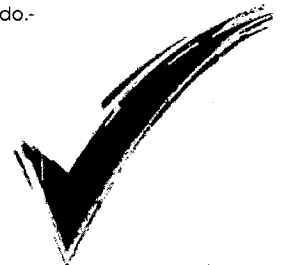
DIRECCIÓN GENERAL
DE DESARROLLO
URBANO, ECOLOGIA
Y VIVIENDA
ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ.

C.c.p. ING. PEDRO PERALTA RIVAS.- Regidor y Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Cabildo.-

C.c.p. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR.- Directora de Desarrollo Urbano.-

C.c.p. Archivo-

BCG/VHV/M/MS/Juanita*



DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGIA Y VIVIENDA

V. Carranza No. 90, Altos., Col. Centro, Colima. Tels. 31- 63880

"AÑO 2014, COLIMA CAPITAL AMERICANA DE LA CULTURA"

dgduev@colima.gob.mx

Tomo 93 Colima, Col., Sábado 21 de Junio del año 2008; Núm. 26; pág. 1112.

DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y SÍNTESIS QUE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "PASEO DE LA RIVERA", LOCALIZADO AL NORTE DE ESTA CIUDAD CAPITAL.

JESÚS SILVERIO CAVAZOS CEBALLOS, 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 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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que mediante oficio número 01.216/08, de fecha 29 de abril del año 2008, y recibido en la Dirección General de Gobierno el día 7 de mayo del mismo año, el Secretario de Desarrollo Urbano solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima", de la síntesis que modifica el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**PASEO DE LA RIVERA**", localizado al Norte de esta Ciudad Capital, cuyo desarrollador es el Ing. Javier Ochoa Garduño.

SEGUNDO.- Así mismo, el Secretario de Desarrollo Urbano manifiesta que el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**PASEO DE LA RIVERA**", localizado al Norte de esta Ciudad, fue aprobado primeramente por el H. Cabildo Constitucional de Colima, Colima, en sesión celebrada el 11 de agosto del año 2006, pero el promovente no concluyó el trámite de publicación, motivo por el cual solicitó al H. Ayuntamiento ya mencionado, autorización de una nueva versión, misma que sufrió algunas modificaciones con respecto de la anterior, lo cual le fue autorizado en sesión de Cabildo celebrada el 9 de abril del año en curso, por lo que, para el Cabildo Municipal significó una modificación, no así, para efectos de su publicación, según constancia certificada del punto de Acuerdo expedida el mismo día, por el C. Lic. Julio César Marín Velázquez Cottier, Secretario del H. Ayuntamiento Constitucional de Colima, Colima, misma que se encuentra archivada en el expediente correspondiente que tiene a su cargo la Dirección General de Gobierno.

TERCERO.- Que el C. Ing. Eduardo Gutiérrez Navarrete, Secretario de Desarrollo Urbano, en ejercicio de la facultad que al a 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 "**PASEO DE LA RIVERA**", localizado al Norte de esta Ciudad Capital, según consta en el oficio de petición que se menciona en el Considerando Primero del presente Acuerdo.

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", la Síntesis del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**PASEO DE LA RIVERA**", localizado al Norte de esta Ciudad Capital, 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 autoriza la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima", de la síntesis del Programa Parcial de

Urbanización del fraccionamiento denominado "**PASEO DE LA RIVERA**", localizado al Norte de esta Ciudad Capital, el cual fue aprobado primeramente por el H. Cabildo Constitucional de Colima, Colima, en sesión celebrada el 11 de agosto del año 2006, pero el promovente no concluyó el trámite de publicación, motivo por el cual solicitó al H. Ayuntamiento ya mencionado, autorización de una nueva versión, misma que sufrió algunas modificaciones con respecto de la anterior, que fue autorizada en sesión de Cabildo celebrada el 9 de abril del año en curso, por lo que, para el Cabildo Municipal significó una modificación, no así, para efectos de su publicación, la cual 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 nueve de mayo del año dos mil ocho.

Atentamente. SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN. EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO, LIC. JESÚS SILVERIO CAVAZOS CEBALLOS. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO, LIC. HÉCTOR MICHEL CAMARENA. Rúbrica. EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO, ING. EDUARDO GUTIÉRREZ NAVARRETE. Rúbrica.

INTRODUCCIÓN

Mediante escritura pública no. **7411** expedida por el **Lic. Mario de la Madrid de la Torre, Titular de la Notaría Pública no. 9** de Colima, e inscrito en el **Registro Público de la Propiedad** bajo el **Folio Real** número **003136** con fecha del 22 de octubre de 1991, se hace constar la propiedad de un predio con una extensión superficial de **23,211.67m²** de la **Sra. Maria Guadalupe de la Mora Gudiño y Miguel de la Mora Gudiño**, que perteneció al predio rústico denominado "**El Diezmo**" ubicado al norte de la ciudad de Colima.

Dentro de los anexos del presente proyecto se presenta el juicio testamentario donde el predio en cuestión se adjudica a **Lizette y Myriam de la Mora Rodríguez** según lo hace constar los resolutivos del expediente 19/98 a cargo del Lic. Ramón Villalvazo Barragán, Juez de lo Familiar.

Las propietarias otorgan un poder especial al **Ing. Javier Ochoa Garduño** para que realice los trámites administrativos necesarios para el desarrollo urbano del predio denominado "**Los Ochoa**" que formó parte del predio denominado "**El Diezmo**", y que es el predio que les fue adjudicado según la sujeción testamentaria.

Con lo anteriormente expuesto, los propietarios y promotores sometieron al **H. Ayuntamiento de Colima**, el presente Programa Parcial de Urbanización, denominado "**PASEO DE LA RIVERA**" que fue aprobado en **sesión ordinaria** por unanimidad por el H. Cabildo el **11 de agosto de 2006**, según hace constar el **Acta no. 169**.

El programa parcial aun no ha sido publicado en el Periódico Oficial "**El Estado de Colima**".

En el trámite quedó pendiente la autorización de la delimitación de la zona federal, mismo que ha sido autorizado por la CONAGUA a través del oficio número **BOO.E.51.4/001730** expedido el 5 de octubre de 2007.

Con el proyecto autorizado por el H. Cabildo, algunos lotes invadían zona federal, motivo suficiente para hacer una modificación al proyecto. Dicha modificación se presenta a manera de resumen de la manera siguiente:

El polígono del área de aplicación se modifica, respetando la relimitación de zona federal.

SITUACIÓN AUTORIZADA POR EL H. CABILDO		PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
20,262.15m²		19,762.21m²

El número de lotes disminuye así como la superficie total por uso

USO	SITUACIÓN AUTORIZADA POR EL H. CABILDO		SITUACIÓN MODIFICADA	
	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE
H2-U	43	12,843.90	43	12,099.00
EV	1	2,568.80	1	2,433.81
TOTAL	44	15,412.7	44	14,532.81

El cálculo del área de cesión se modifica, ya que el área vendible disminuyó, quedando de la siguiente manera

	SITUACIÓN AUTORIZADA POR EL H. CABILDO		PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
	H2-U	12,843.90 X 0.20	2,568.78	12,099.00 X 0.20

Cesión según reglamento = 2,568.78m ²	Cesión según reglamento = 2,433.81m ²
Cesión de proyecto = 2,568.80m ²	Cesión de proyecto = 2,433.81m ²

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS AUTORIZADO POR EL H. CABILDO			RESUMEN GENERAL DE ÁREAS PROPUESTA DE MODIFICACIÓN		
ÁREA VENDIBLE	12,843.92m ²	63.38%	ÁREA VENDIBLE	12,099.00m ²	61.22%
ÁREA DE CESIÓN	2,568.80m ²	12.68%	ÁREA DE CESIÓN	2,433.81m ²	12.32%
ÁREA DE VIALIDAD	4,849.43m ²	23.94%	ÁREA DE VIALIDAD	5,229.40m ²	26.46%
	20,262.15m²	100%		19,762.21m²	100%

1. ANTECEDENTES

1.1. BASES JURÍDICAS

1.1.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

El fundamento jurídico del Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento "PASEO DE LA RIVERA", parte de los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Colima, Colima, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 16 de Diciembre de 2000, promulgado para dar cumplimiento al párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual establece que se dictarán "Las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas, planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población conforme lo señalan la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

1.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

En el artículo 26 de nuestra Carta Magna, se establecen los principios de planeación al señalar que el Estado organizará un sistema de planeación democrática, mediante la participación de los diversos sectores sociales recogiendo sus aspiraciones y demandas para incorporarlas a los planes y programas de desarrollo. Habrá un Plan Nacional de Desarrollo al cual se sujetarán los programas de la administración pública federal.

De igual manera se hace mención del derecho de la nación de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público y al mismo tiempo regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, dictando las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos del suelo para efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, según lo dicta el artículo 27.

Asimismo el artículo 115 fracción V, de nuestra Carta Magna, establece y define la facultad de los municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en su jurisdicción territorial; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones, y participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas, de conformidad con el artículo 27 de la Constitución; precepto que se ratifica en el artículo 87, fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima.

El artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su fracción XXIX-C; establece la concurrencia de los tres niveles de gobierno en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos.

En ese orden de ideas, y a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 73 de nuestra Carta Magna, el Congreso de la Unión expidió la Ley General de Asentamientos Humanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de Julio de 1993, que fija las normas básicas en lo referente al desarrollo urbano, y que en sus disposiciones generales establece los siguientes objetivos:

- Establecer la concurrencia de la Federación, de las Entidades Federativas y de los Municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional;
- Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, y
- Determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

1.2.2. Ley General de Asentamientos Humanos.

En esta ley se fijan las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación mejoramiento y crecimiento de los centros de población (artículo 1º, fracc.II), así mismo esta planeación tenderá a mejorar la calidad de vida de la población rural y urbana, mediante el desarrollo

socioeconómico sustentable del país, armonizando la interpelación de las ciudades y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización (artículo 3°, fracc.II)

De igual manera se define en el Capítulo Segundo, en el artículo 6, 7, 8, 9 y 10, la concurrencia y coordinación de las autoridades en materia de ordenación territorial de los asentamientos humanos; por su parte el Capítulo Cuarto, establece que los Municipios y las Entidades Federativas y la Federación, de acuerdo al ámbito de sus competencias deberán regular y planear de manera conjunta y coordinada los fenómenos de conurbación existentes, con apego a lo dispuesto en la presente Ley (artículo 20).

Así mismo deja bien claro que para dar cumplimiento a lo señalado en el párrafo tercero del artículo 27 Constitucional, en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, usos y destinos que determinen las autoridades competentes en los planes o programas de desarrollo urbano (artículo 27).

Esta misma Ley establece en su artículo 35, que corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en sus territorios; el artículo 40 menciona que la Federación, las Entidades Federativas y los Municipios llevarán acciones en conjunto para constitución de las reservas territoriales destinadas para el desarrollo urbano y la vivienda y por último, el artículo 32 señala los requisitos y alcances de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

1.2.4. Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima publicada en el Periódico Oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 7 de mayo de 1994, en la cual se define que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano tenderán a mejorar las condiciones de la población urbana y rural mediante la zonificación del suelo.

Esta zonificación permitirá determinar, regular y controlar las provisiones, usos, destinos y reservas de los centros de población. Así también fijan las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación mejoramiento y crecimiento de los centros de población (artículo 1 fracc.II).

De igual manera se definen los principios con los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar las correspondientes provisiones de usos, reservas y destinos del suelo. Así mismo deja bien claro que las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población se consideran como programas parciales, señalando los mecanismos e instrumentos que lo conforman.

Esta misma Ley establece las normas generales de operación para los programas de reservas territoriales a fin de regular la oferta de suelo urbano, establece las normas generales para el aprovechamiento urbano del suelo, determina las atribuciones de las autoridades competentes en la aplicación de la Ley. En su artículo 40, fracción II presenta a los Programas Parciales como derivados de los programas básicos de los cuales emana y que se integran a un sistema estatal; el artículo 43 señala los elementos básicos que deberán contener a fin de hacer posible la congruencia y unidad metodológica para su debida ejecución. El Capítulo VI del Título Tercero, establece la definición y lineamientos generales para la formulación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano; y en el Artículo 21 fracción I faculta a los Ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar los programas del ámbito de su competencia.

El artículo 43 de esta Ley señala que los programas parciales de desarrollo urbano contendrán los elementos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad metodológica para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa.

Los artículos 57, 58, 59 de esta Ley definen y especifican el contenido de los programas parciales de desarrollo u ordenamiento urbano y señalan que su aprobación, ejecución y control estará a cargo del Ayuntamiento correspondiente, del Estado ó en su defecto la Federación.

El Título Cuarto de esta Ley, hace referencia a la regulación de las acciones de urbanización y zonificación urbana, define que las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población se consideran programas parciales de desarrollo urbano y señalan su contenido, objetivos así como los procedimientos del mismo.

1.2.5. El Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima

Publicado el 23 de agosto de 1997, en el se encuentra la zonificación estatal, para dar cumplimiento a lo que establecen los artículos 113 y 114 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, con la seguridad de que estará sancionando una norma de aplicación estatal, acorde a los objetivos y necesidades del desarrollo de las comunidades.

Tiene como finalidad establecer la zonificación y las normas técnicas y de procedimiento, para formular y administrar la planeación y ordenamiento urbano territorial de los centros de población, a través de programas de desarrollo urbano y/o programas parciales.

Con relación a los programas parciales se señalan aspectos puntuales en los siguientes artículos:

- En el artículo 11 se especifica que los programas parciales de urbanización de acuerdo con los programas anteriores, y con el fin de ordenar y regular un área específica, precisarán la zonificación.
- a)- Determinará la demarcación de las áreas o predios comprendidos y las características, condiciones y zonas circundantes del espacio urbano; y
- b)- Precisaré los efectos de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se propongan autorizar en los mismos, respecto de los usos y destinos de los predios comprendidos en el programa, así como los requerimientos para la utilización de los predios de la reserva que se propone desarrollar.
- El artículo 26 establece que los usos y destinos de los predios y lo que en estos se construya se clasifiquen y agrupen, de acuerdo a la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos que generen sobre el medio ambiente.
- El artículo 27 señala las diferentes categorías, es decir uso o destino predominante, compatible o condicionado, bajo las cuales se permitirán ubicarse exclusivamente los usos y destinos comprendidos en los grupos que señala el propio reglamento.

1.2.6. El Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima,

Publicado en el Periódico Oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 2 de noviembre de 2002 establece una clara congruencia con el Reglamento de Zonificación del Estado al derivarse de este así como aplicar la norma en el aspecto de la elaboración de los estudios por peritos en proyecto urbano para cualquier aprovechamiento urbano que se pretenda realizar.

1.3. DE PLANEACIÓN

1.3.6. Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Colima

Este programa, vigente desde el 16 de Diciembre del año 2000, establece en su apartado de opciones de desarrollo que las zonas aptas para el crecimiento urbano de Colima se encuentran delimitadas por barreras naturales y artificiales que condicionan fuertemente su expansión, siendo estos, al Oriente el arroyo de Las Gruyas que presenta condiciones restrictivas que impone la topografía; hacia el Poniente el límite es frontera con el Municipio de Villa de Álvarez, precisamente en el área urbana en la que las ciudades forman una unidad demográfica. Al Sur, la presencia de suelos agrícolas y la vía del ferrocarril, detuvieron por muchos años la expansión urbana, así mismo, el canal de riego impone una restricción por la presencia de esta importante infraestructura, aunque en algunos casos el valor de la tierra permita darle otros usos de carácter urbano. En este sentido, considera que las zonas con posibilidades más claras de alojar el crecimiento de la población, sobre suelos agrícolamente no buenos y pendientes de lomeríos suaves, se encuentran al norte y al nororiente de la Ciudad, así como hacia el sur oriente de la misma, zona esta que es precisamente donde se ubica el predio objeto del presente programa parcial de urbanización.

Por otro lado y dentro del apartado de estrategia general de desarrollo, establece que la orientación de la traza urbana actual, considerada como conveniente, deberá ser conservada en su actual disposición, y deberá procurarse en lo futuro, que guarde el equilibrio y cualidades de la traza original. Así mismo y en congruencia con las "opciones de desarrollo", establece que como estrategia de estructuración urbana la principal orientación del crecimiento, deberá ser hacia el Norte, Noroeste y Sureste del área urbana actual, en congruencia con la valoración de los elementos del medio natural que enriquecen el entorno y la fisonomía de Colima, preservando los suelos agrícolas del Sur y del Poniente, y las áreas naturales de protección ecológica.

El programa ubica al predio en una **Área de Reserva Urbana** a ocuparse a **Corto Plazo**, considerada como zona **Habitacional de Densidad Baja (H2)**.

Lo anterior quedó asentado en el oficio de **Dictamen de Vocación de Suelo no. 02-DGDUE-143/2003**, emitido el 9 de junio de 2003 por la **Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de Colima** con verificación de congruencia del Gobierno del Estado a través de la **Secretaría de Desarrollo Urbano** de conformidad a lo establecido en el artículo **132** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

1.4 OBJETIVOS

1.4.1. OBJETIVOS GENERALES:

De conformidad a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos vigente en el Estado, los Programas Parciales obedecen a los siguientes objetivos, que son generales para todos:

- 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;

1.4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de un predio en una superficie de **19,762.21m²** de la totalidad del área reserva urbana de la Ciudad de Colima, destinada a un fraccionamiento habitacional de densidad baja.
- Dotar de **44** lotes urbanizados incluyendo los de áreas de cesión, en una zona de baja densidad.
- 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.

2. FASE DE DIAGNÓSTICO

2.1. LOCALIZACIÓN

El predio donde se pretende llevar a cabo el desarrollo habitacional de densidad baja, se encuentra en la parte norte de la Ciudad de Colima, al oriente de la Colonia Lomas Vista Hermosa y el arroyo Manrique.

2.1.1. DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El área de aplicación esta conformada por un polígono de **29** vértices y una superficie de **19,762.21m²** según el levantamiento topográfico realizado al predio.

Cabe hacer mención que la superficie que menciona la escritura es de **23,211.68m²** lo que significa una diferencia de **3,449.47m²** de los cuales **2,922.53m²** corresponden a los **7** lotes de la manzana 1 que están en trámite de incorporación y **526.94m²** a la zona federal del arroyo "El Manrique"

3. ESTRATEGIA DE DESARROLLO

3.1. ZONIFICACIÓN.

El proyecto se zonificó respetando en todo momento, la estrategia establecida en el Programa de Desarrollo Urbano de Colima, dicho proyecto esta constituido por lotes de uso Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja (**H2-U**), en su mayoría con frentes de **10.00m** y superficies que oscilan entre los **250.00m²** y **400.00m²**, finalmente se consideró un lote destinado a espacios verdes y abiertos con el que se cumple al requerimiento de área de cesión.

3.1.1. COMPATIBILIDADES DE USO

Las zonas anteriores se sujetarán a lo estipulado en los Reglamentos de Zonificación Estatal y Municipal en sus Capítulos del VII al XIII, se resumen en la Tabla 4, misma que se presenta a continuación:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
H2-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	VIVIENDA AISLADA
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
EV	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO

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

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

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

Las actividades o giros factibles de desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles o condicionados, que se describen en cada zona, son las que en forma específica se detallan en el Cuadro 3 del artículo 29 del Reglamento de Zonificación denominado "Clasificación de Usos y Destinos" y como se enuncia en el artículo 28 del mismo Reglamento, los usos que **NO** se encuentran clasificados en alguna de las tres categorías mencionadas, se consideran usos prohibidos y no deberán permitirse en la zona señalada.

3.1.2. NORMAS DE CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JAR D	M.EDIF.
H2-U	250	10	R	250	0.6	1.2	2	4	3	-	40	Semicer rado
EV	S/N	Varia	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto

S/n= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla

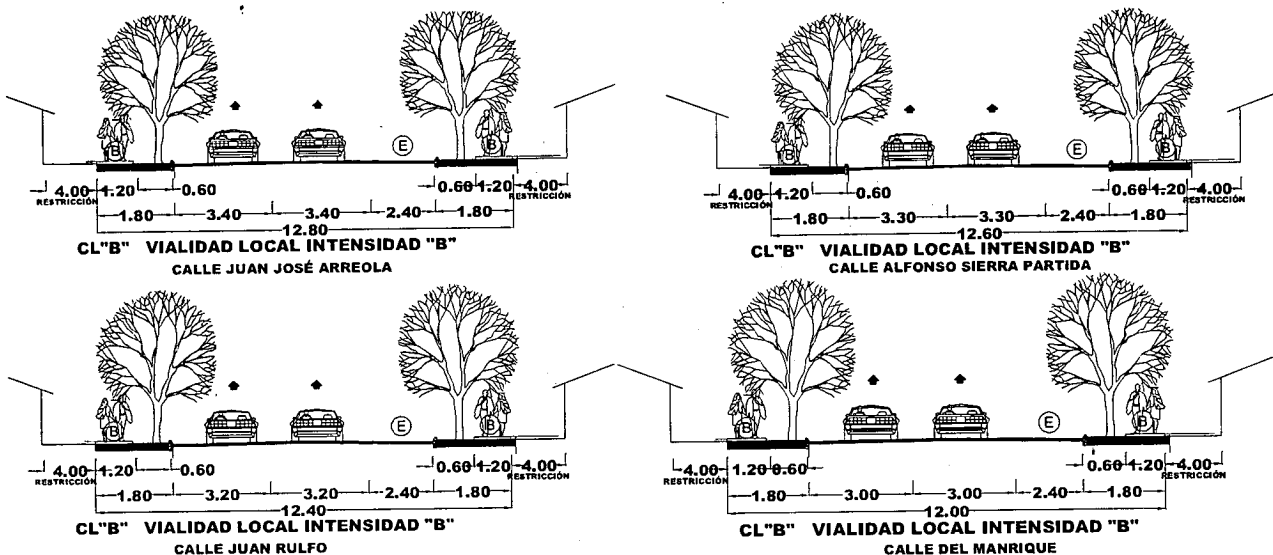
3.2. ESTRUCTURA URBANA

De acuerdo a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Colima, no se establece conformar alguna unidad de concentración de equipamiento.

3.3. ESTRUCTURA VIAL

En cuanto a la estructuración vial, se continúan las calles Juan José Arreola, Juan Ruflo, Alfonso Sierra y Partida, que actualmente son calles cerradas. Dichas vialidades se continúan con la misma sección que actualmente tienen, que son de 12.60, 12.40 y 12.80 respectivamente.

Estas calles se unen a través de la calle Manrique, proyectada paralela al arroyo "El Manrique" con una sección de 12.00m.



3.4. LOTIFICACIÓN

El proyecto a desarrollar esta integrado por un total de 44 lotes, de los cuales 43 son lotes Habitacionales de densidad baja (H2-U) con superficies promedio de 250.00m², y 1 lote de cesión para destinos (áreas verdes) en la manzana M-088 con superficie de 2,433.81m².

El resumen general de áreas queda de la siguiente manera

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	12,099.00	61.22%
ÁREA DE CESIÓN	2,433.81	12.32%
ÁREA DE VIALIDAD	5,229.40	26.46%
TOTAL	19,762.21	100%

El cuadro de áreas por manzana y uso resultó de la siguiente manera:

MANZANA 88			MANZANA 91			MANZANA 92		
LOTE	USO	SUPERFICIE	LOTE	USO	SUPERFICIE	LOTE	USO	SUPERFICIE
			9	H2-U	270.28			
			10	H2-U	268.38			
			11	H2-U	268.35			
			12	H2-U	268.32			
			13	H2-U	268.29			
			14	H2-U	268.26			
			15	H2-U	268.23			
			16	H2-U	268.2	16	H2-U	270
			17	H2-U	380.5	17	H2-U	270
			18	H2-U	290.21	18	H2-U	399.97
19	H2-U	296.08	19	H2-U	268.2	19	H2-U	322.5
20	H2-U	342.8	20	H2-U	268.23	20	H2-U	269.27
21	H2-U	333.01	21	H2-U	268.26	21	H2-U	268.34
22	H2-U	296.08	22	H2-U	268.29	22	H2-U	262.56
23	H2-U	280.13	23	H2-U	268.32	23	H2-U	262.62
24	H2-U	280.13	24	H2-U	268.35	24	H2-U	262.65
25	H2-U	280.13	25	H2-U	268.36	25	H2-U	262.68
26	H2-U	280.13	26	H2-U	275.29	26	H2-U	262.71
27	H2-U	275.37				27	H2-U	262.75
28	H2-U	269.47				28	H2-U	262.78
29	EV	2,433.81				29	H2-U	262.81
						30	H2-U	271.27
		5387.56			4972.34			4172.91

TOTALES										
H2-U	10	2953.75		18	4972.34		15	4172.91	43	12099
EV	1	2433.81		0	0		0	0	1	2433.81
TOTAL	11	5387.56		18	4972.34		15	4172.91	44	14532.81

Dentro del proyecto de lotificación se consideró un área para paso de infraestructura, con la finalidad de pasar la tubería de drenaje hacia la red existente en la calle Rosario Castellanos, dicha área se encuentra entre los lotes 23 y 24 de la manzana 88. Dicha superficie formará parte de la vialidad del fraccionamiento, y se deberá de considerar como banqueta.

3.5.2. CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

El cálculo del área de cesión se obtuvo según lo establece el artículo 139 fracciones IV de los Reglamentos de Zonificación del Estado y Municipal, donde mencionan que las zonas habitacionales de densidad alta estarán obligados a ceder 20% de la superficie vendible.

En este sentido a continuación se presente el cálculo del área de cesión.

ZONA	SUPERFICIE	# LOTES	REQUERIMIENTO DE CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO	A CEDER
H2-U	12,099.00	43	20%	2,419.80

En el presente programa se proyectó 1 lotes para destinos de equipamiento urbano, el cual tiene una superficie de 2,433.81m² y se destinará para espacios verdes y abiertos.

CESIÓN DE CALCULO	CESIÓN DE PROYECTO	SUPERÁVIT
2,419.80m ²	2,433.81m ²	14.01

4. ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos del Programa Parcial de Urbanización "**PASEO DE LA RIVERA**", las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad del promotor en este caso el Ing. **Javier Ochoa Garduño**, 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 establecen las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

De igual manera y para dar cumplimiento al **Art. 146** fracción **I** del Reglamento de Zonificación, 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.

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 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.



**ACTA
COMISIÓN ORDINARIA I**

Se le invita cordialmente a la **PRIMERA** Reunión Ordinaria del 2014, de la Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano del Municipio de Colima, a celebrarse el próximo **Jueves 23 de Enero de 2014** a las **10:00 a.m.**, en las instalaciones de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, sita en la calle V. Carranza No. 90 Planta Baja, Zona Centro, de esta ciudad bajo la siguiente:

ORDEN DEL DIA

B.- MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "PASEO DE LA RIVERA", ubicado al Norte de la Ciudad de Colima.

<ul style="list-style-type: none"> • Marco jurídico sin hacer referencia al RZMC ni al parcial publicado. • Revisar el resumen general de áreas ya que no coincide la sumatoria. • Los garantías que presenta no cumplen con el radio de giro. • No presenta la concesión del área federal → Si viene a colarse. • Comprobar si el AV del lote 03, verificar que se encuentre fuera de Área Federal. • Se integran en líneas rectas al plan por ecología del municipio. • Se define un pequeño límite sobre el área Federal. • Responder el límite del cuerpo de agua con la verticalidad y el área verde. • Comprobar lotes de "Área incorporada" en el parcial. • Comprobar un posible punto de fuga sobre el cuerpo de agua. • Comprobar el estado de conservación de las viviendas.
<p><i>[Handwritten signatures and scribbles]</i></p>
<p>DISPOSICIÓN FINAL DE SEGUIMIENTO:</p> <p><i>[Handwritten: Revisar a Comisión Consultiva]</i></p>

HONORABLE AYUNTAMIENTO DE COLIMA
 MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE
 URBANIZACIÓN
 "PASEO DE LA RIVERA"
 VERSION ABREVIADA

I.- Introducción.-

En estricto apego a la legislación en materia de asentamientos humanos y a los procedimientos administrativos que de ella emanan, el C. Roberto Jaime García de la Mora Apoderado Legal para actos de administración y de dominio, somete a consideración del H. Ayuntamiento de Colima el proyecto de Modificación del Programa Parcial de Urbanización: "Paseo de la Rivera" mismo que se elaboró con una estructura metodológica acorde a lo dispuesto en la normatividad vigente.

II.- De los antecedentes jurídicos de la propiedad.

Mediante escritura pública no. 2,450 expedida el 15 de abril de 1982 por el Lic. Mario de la Madrid de la Torre, Titular de la Notaría Pública número 9 (nueve) de esta demarcación comparecen María Guadalupe y Miguel ambos de apellidos De la Mora Gudiño para formalizar el contrato de compra venta de un fracción de propiedad equivalente al 50% del predio denominado "Las Ochoas" con superficie total de 2-00-00 has.

Posteriormente, en la escritura pública no. 15,741 expedida el 15 de noviembre de 2005 por el Lic. Ramón Pérez Díaz, Notario suplente de la Notaría Pública número 2 (dos) de esta demarcación, se hace constar la adjudicación por herencia a bienes de la sucesión intestamentaria de los Señores: Miguel de la Mora Gudiño y Ma. de los Ángeles Rodríguez Sánchez que formalizan las Sras. Myriam Elizabeth y Lizette ambas de apellidos De la Mora Rodríguez, en su carácter de albaceas mancomunadas y únicas y universales herederas de dicha sucesión. Con dicho acto se acredita entre otras propiedades- la fracción de propiedad equivalente al 50% del predio denominado "Las Ochoas" con una extensión superficial de 23,211.675 m². Acto seguido, mediante escritura pública no. 16,078 expedida el 14 de marzo de 2006 por el Lic. Ramón Pérez Díaz, Notario suplente de la Notaría Pública número 2 (dos) de esta demarcación, se hace constar la protocolización del planó correspondiente al predio antes citado, identificando como resto de la propiedad una fracción rústica con extensión superficial de 2-06-08.23 has.

En ese mismo año, la Sra. Lizette De la Mora Rodríguez otorga poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración y de dominio a su hermana la Sra Myriam Elizabeth De la Mora Rodríguez para promover las gestiones que sean necesarias ante las autoridades correspondientes. Lo anterior quedó de manifiesto en la escritura no.

20,095 expedida el 04 de octubre de 2006 por la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario adscrita de la Notaría Pública número 31 de la Ciudad de Querétaro.

De igual modo, la Srita. Ma. Guadalupe de la Mora Gudiño otorgó poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración y de dominio a favor de Roberto Jaime García de la Mora, facultándolo para recibir notificaciones, elaborar y firmar todos los documentos públicos o privados que sean necesarios en dicho ejercicio. Dicho acto fue formalizado mediante escritura no. 11,564 expedida el 25 de enero de 2011 por el Lic. Arturo Noriega Campero, Titular de la Notaría Pública número 11 (once) de esta demarcación.

Finalmente, la Sra. Lizette De la Mora Rodríguez otorgó poder especial amplio y bastante al Sr. Roberto Jaime García de la Mora para que en su nombre y representación gestione y tramite todos los permisos y licencias relacionadas con el Fracc. "Paseo de la Rivera". Dicha carta - poder fue emitida y certificada el 18 de enero de 2012 por el Lic. Miguel Ángel Flores Vizcaino, Notario adscrito de la Notaría Pública número 10 (diez) de esta demarcación, actuando en suplencia de su titular el Lic. Miguel Ángel Flores Puente.

III.-Del marco jurídico.

La Modificación al Programa Parcial de Urbanización: "Paseo de la Rivera" 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; Reglamentos de Zonificación para el Estado y Municipio de Colima: Artículos 11 fracción VII y 14.

IV.-De las bases de planeación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, la presente modificación es un programa derivado del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, el cual identifica al predio dentro de un área de reserva a desarrollarse a corto plazo identificada como RU-CP-06. Dicha reserva se localiza dentro de la zona identificada como Habitacional de Baja Densidad (H2).

Lo anterior, se ratifica en el Dictamen de Vocación del Suelo Modalidad III no. DGDUEV-VS-143/2003 expedido el 09 de junio de 2003 por parte de la DGDUEV del H. Ayuntamiento de Colima, donde determina FACTIBLE la solicitud para llevar a cabo el aprovechamiento solicitado.

Es pertinente señalar que existe un instrumento de planeación publicado en el periódico oficial "El Estado de Colima" el 21 de junio de 2008 denominado: "Acuerdo y síntesis que modifica el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "Paseo De La Rivera". Dicho instrumento, fue denominado "Modificación" porque la versión original del Programa Parcial de Urbanización "Paseo de la Rivera" aprobado por el H. Cabildo en sesión ordinaria de fecha: 11 de agosto de 2006, según consta en el Acta no. 169, no fue publicada en su oportunidad y porque el proyecto había modificado sustancialmente el área de aplicación.

V.-De los objetivos generales.

De acuerdo a lo dispuesto en la normatividad, el objeto general de todo Programa Parcial de Urbanización es:

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, los Reglamentos de Zonificación del Estado y del Municipio de Colima y la estrategia dispuesta en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima.

VI.-De los objetivos particulares.

La Modificación del Programa Parcial de Urbanización "Paseo de la Rivera" reconoce como objetivos particulares los siguientes:

Contribuir al ordenamiento territorial de un área específica del centro de población integrando una superficie de aprovechamiento de 19,762.21 m²;

Modificar la lotificación y la estructura vial aprobada para este fraccionamiento en la sesión de Cabildo celebrada el 09 de abril de 2008 y publicada en el periódico oficial el 21 de junio del mismo año, mitigando las posibles afectaciones a terceros;

Precisar la zonificación secundaria y definir las normas de control de intensidad de la edificación para regular el aprovechamiento específico de cada una de las zonas incluidas en el Programa Parcial de Urbanización;

Dotar de 50 lotes totalmente urbanizados para los siguientes usos y destinos: 47 lotes tipo habitacional de baja densidad (H2-U), 03 lotes destinados para espacios verdes abiertos.

Integrar el presente aprovechamiento a la estructura urbana y vial propuesta en el Programa de Desarrollo Urbano; y

Determinar los elementos básicos de infraestructura, configuración e imagen urbana con el objeto de procurar la correcta integración y operación urbana.

VII.-De la localización

El predio objeto del aprovechamiento es identificado como parte del predio denominado "Las Ochoas" y cuenta con la clave catastral no. 02-99-90-013-911-000, ubicándose al norte de la cabecera municipal de Colima, a un costado del arroyo "Manrique".

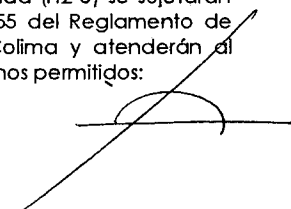
VIII.- Del área de aplicación

El área de aplicación de la modificación al Programa Parcial de Urbanización "Paseo de la Rivera" se integra por un polígono cerrado conformado por 35 vértices con superficie de 19,762.21 m² mismo que fue certificado por el Ing. Guillermo Segura Mesina, Director de Catastro del Municipio de Colima mediante oficio no. TMC-C-GPS-003/2013 de fecha 16 de agosto de 2013

CUADRO DE CONSTRUCCION							
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						Y	X
					1	2,129,178.5363	636,127.9776
1	2		S 18°06'25.72" O	0.9395	2	2,129,174.4168	636,126.4132
2	3		S 04°15'22.78" O	10.3080	3	2,129,165.1373	636,125.8512
3	4		S 03°22'33.72" E	2.5491	4	2,129,161.5625	636,125.8315
4	5		S 07°52'31.81" O	31.2397	5	2,129,163.4345	636,094.5331
5	6		S 71°25'28.28" O	45.0132	6	2,129,145.0293	636,051.9149
6	7		S 41°2'53.06" O	27.4090	7	2,129,125.5409	636,033.7943
7	8		S 35°42'32.22" O	22.6953	8	2,129,107.1663	636,020.5787
8	9		S 35°42'32.22" O	4.2261	9	2,129,103.7378	636,019.1120
9	10		S 35°55'14.24" O	17.7195	10	2,129,083.9517	636,006.9739
10	11		S 35°55'14.24" O	10.0010	11	2,129,062.1708	636,000.8958
11	12		S 35°55'14.24" O	10.0000	12	2,129,074.3805	635,994.4143
12	13		S 35°55'14.24" O	0.9992	13	2,129,065.6110	635,988.1324
13	14		S 35°55'14.24" O	10.0006	14	2,129,055.6322	635,981.6495
14	15		S 35°55'14.24" O	0.4719	15	2,129,051.4609	635,975.8988
15	16		N 62°30'11.87" O	29.2875	16	2,129,035.0361	635,961.7433
16	17		N 62°30'16.28" O	38.9470	17	2,129,032.1599	635,919.0828
17	18		N 62°19'04.02" O	37.0611	18	2,129,111.5806	635,908.7237
18	19		N 64°07'24.60" E	22.1197	19	2,129,124.5535	635,896.8035
19	20		N 33°16'17.83" E	12.4861	20	2,129,134.9819	635,877.6520
20	21		N 35°20'37.24" E	12.8737	21	2,129,145.5740	635,865.1570
21	22		N 35°14'55.76" E	26.8961	22	2,129,167.5475	635,800.6933
22	23		N 35°01'13.32" E	26.3968	23	2,129,189.0931	635,913.7831
23	24		N 35°45'58.09" E	12.8500	24	2,129,199.5197	635,973.7926
24	25		N 36°16'21.88" E	26.2934	25	2,129,200.7178	635,938.6496
25	26		S 65°02'53.57" E	75.8837	26	2,129,177.3106	636,001.0679
26	27		N 34°52'59.77" E	33.8827	27	2,129,204.7724	636,063.2254
27	28		S 65°13'00.80" E	32.8080	28	2,129,185.0089	636,017.2863
28	29		N 35°40'45.21" E	0.2950	29	2,129,181.0474	636,051.0342
29	30		N 64°10'44.20" O	0.3055	30	2,129,181.2216	636,050.7429
30	31		N 64°14'02.50" E	7.3039	31	2,129,197.7773	636,054.7954
31	32		S 78°37'18.24" E	32.7204	32	2,129,190.7206	636,096.0005
32	33		S 02°51'16.22" E	10.5494	33	2,129,183.0601	636,103.2190
33	34		S 4°36'50.56" E	0.9370	34	2,129,182.5425	636,111.3589
34	35		N 34°42'20.38" E	3.4955	35	2,129,165.2163	636,113.3104
35	1		S 08°49'22.31" E	15.7232	1	2,129,178.5363	636,127.9776

XI.- De la estrategia: Zonificación

La Modificación al Programa Parcial de Urbanización "Paseo de la Rivera" contempla 47 lotes habitacionales de baja densidad (H2-U) de los cuales 25 lotes conservan sus características geométricas y dimensionamiento. El resto de lotes (22) adoptan la tipología de los primeros con el objeto de generar un proyecto coherente y homogéneo en el que prevalezca el sentido de unidad. Los lotes habitacionales de baja densidad (H2-U) se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima y atenderán al siguiente grupo de usos y destinos permitidos:



desarrollar. En este sentido, la superficie a ceder se determina mediante el siguiente cálculo:

Zona	Superficie	Lotes	Requerimiento de Cesión	Superficie a ceder según cálculo
H2	*(1) 12,770.21 m ²	*(2) 47	20 % de la superficie vendible	2,554.04 m ²
*(1): Superficie total considerando los lotes incorporados (16 y 17 de la Manzana 092)				
*(2): Número total de lotes considerando los lotes incorporados (16 y 17 de la Manzana 092)				

Zona	Superficie	Lote	Manzana	Superficie de cesión en proyecto
EV	832.46 m ²	13	Manzana 096	2,628.75 m ²
	153.33 m ²	22	Manzana 092	
	1,642.71 m ²	19	Manzana 088	
Diferencia (Superávit)				74.71 m ²

En este sentido, el área de aplicación del presente Programa pretende contribuir proporcionalmente a la consolidación de la unidad territorial de categoría vecinal, por lo que, en cumplimiento de lo dispuesto en la fracción VII del artículo 276 de la Ley de Asentamientos del Estado de Colima, a continuación se describe el equipamiento proyectado para los desarrollos identificados en la zona y su cobertura:

Modalidad	Destino	Radio / Cobertura
Fraccionamiento Jardines Vista Hermosa		
Equipamiento de Infraestructura	Pozo de abastecimiento de agua potable	Unidad vecinal / Suficiente
Espacios abiertos	Jardín Vecinal	Unidad vecinal / Suficiente
Equipamiento cultural	Biblioteca	1,500 metros / Suficiente
Equipamiento recreativo	Juegos Infantiles	350 metros / No Suficiente
Equipamiento deportivo	Modulo deportivo	750 metros / Suficiente
Equipamiento para asistencia social	Guardería infantil	750 metros / Suficiente

Como es evidente, el análisis solo considera el equipamiento que por su radio de influencia y capacidad, trasciende la unidad territorial en la que se ubica, cubriendo a su vez, el requerimiento barrial.

Dado lo anterior, por su ubicación y demanda, el área de cesión propuesta para el ámbito territorial que nos ocupa, se centra principalmente en destinar tres predios para espacios verdes abiertos con 153.33 m², 832.46 m² y 1,642.71 m² vinculado los dos primeros a la margen derecha del área federal del arroyo denominado "Manrique".

XV.- De la estrategia: Estructura vial.

Como se mencionó en el apartado de lotificación, el desarrollo pretende aprovechar la prolongación de las vialidades locales existentes acatando las características geométricas y el número máximo de lotes permitido por entronque y plantear un esquema ortogonal accesible que permita integrar el desarrollo de manera eficiente al contexto urbano existente. Las vialidades existentes de acuerdo a su jerarquía y clasificación son las siguientes:

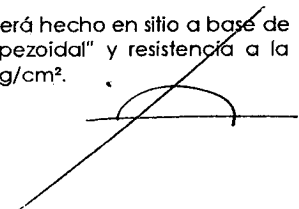
Calles locales (VL): Este tipo de calles son exclusivamente de acceso directo a las propiedades colindantes, por tanto no deben soportar más tránsito que el generado por la calle misma, evitando el movimiento de paso a través de ellas. Para efectos del presente Programa las calles locales propuestas tendrán las siguientes secciones:

XVI.- De los criterios de ingeniería y configuración urbana

Pavimentación: Preliminarmente a la pavimentación de las calles locales, la cual se hará a base de empedrados se realizará 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, posteriormente se colocará 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 aceras serán de 1.80 metros de ancho. Las banquetas tendrán un espesor de 8 centímetros, a base de concreto con una resistencia a la compresión de f'c= 150 kg/cm², acabado grabado de acuerdo al proyecto; así mismo, colindante al machuelo, se dejará un espacio de 0.60 m 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 kg/cm².



Zona	Categoría	Grupos Permitidos
Habitacional Unifamiliar Dens. Baja H2	Predominante	Vivienda unifamiliar
	Compatible	Vivienda Aislada
	Compatible	Alojam. temp. rest.
	Compatible	Espacios abiertos

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
Espacios Verdes EV	Predominante	Espacios verdes
	Compatible	Ninguno

Los predios y las edificaciones construidas en estas áreas estarán sujetos a los lineamientos descritos en el capítulo XIII denominado "De la estrategia: Áreas de cesión".

Finalmente, conforme a lo dispuesto artículo 27 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, 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.

XII.- De la estrategia: Lotificación

En contraste con el proyecto publicado en el periódico oficial el 21 de junio de 2008, la propuesta de lotificación comprendida en la presente modificación registra los siguientes cambios:

Uso	Proyecto publicado 21 de junio de 2008		Propuesta de Modificación 2014	
	Lotes	Superficie	lotes	superficie
H2-U	43	12,099.00	45	12,230.21 m ²
EV	1	2,433.81 m ²	3	2,628.75 m ²
TOTAL	44	14,532.81 m ²	48	14,858.96 m ²

Cabe aclarar que de los 43 lotes aprobados en la propuesta original, los lotes: 16 y 17 de la manzana 092 obtuvieron su incorporación al sistema municipal (Acuerdo de incorporación publicado el 06 de abril de 2013).

Descontando dichos lotes, la propuesta actual integra 45 lotes de tipo habitacional de baja densidad (H2-U) y 03 lotes de cesión para destinos, con las siguientes características:

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

Concepto	Sup. (m ²)	%
Superficie total de polígono	19,762.11	100.00
Superficie vendible	12,770.21	64.62
Sup. de cesión para destinos	2,628.75	13.30
Sup. vial	4,363.25	22.08
Sup. vendible incorporada (2013)	540.00	4.22
Sup. vendible en proyecto	12,230.21	95.78
Sup. vial incorporada (2013)	150.72	3.45
Sup. vial en proyecto	4,212.53	96.55

	H2-U	EV
Lotes	45	3
Superficie total	12,230.21 m ²	2,628.75 m ²
Total	48 lotes	

XIII.- De la estrategia: Áreas de cesión.

La fracción VII del artículo 139 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima establece que la superficie de cesión para destinos que otorga un aprovechamiento tipo habitacional se debe calcular a razón del 20 % de la superficie vendible a

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 ½" y sifón de tubo de plomo, tubería de ½" a base de polietileno de alta densidad, llave de nariz de ½" y medidor.

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.

Drenaje Pluvial: El desalojo pluvial se realizará por medio de escurrimientos sobre la superficie de rodamiento hacia el arroyo "El Manrique", considerando la construcción de descargas en puntos convenientes 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 sujetará 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.

XVII.- 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.

Lo anterior, con la finalidad de dar cumplimiento a los objetivos del la presente Modificación al Programa Parcial de Urbanización "Paseo de la Rivera" por lo que resulta indispensable la adecuación espacial del predio. De igual modo, los promotores quedan sujetos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el título VIII de la misma 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.

Así mismo, de conformidad al 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.

Colima Colima a de marzo de 2104