

# **PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN**

## **“ALBATERRA”**

### **Ubicación**

Al norte de la ciudad de Colima, en la localidad de “El Chanal”, Colima, Parcela 26 Z-1 P1/3

### **PROMOTOR**

**GRUPO DESARROLLADOR COLINAS DEL REY  
S. DE R.L DE C.V.**

**C.P. Julio César Ceballos Cataneo  
Representante Legal**

**M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD  
PU-13-02-RF**

---

## 1. ANTECEDENTES.

El Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento “ALBATERRA” fue aprobado por el H. Cabildo del municipio de Colima en la sesión extraordinaria celebrada el día 14 de enero de 2019, y **publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 20 de abril de 2019**, siendo promovido por la empresa denominada **GRUPO DESARROLLADOR COLINAS DEL REY, S. de R.L. de C. V.**, a través de su Apoderado General, el C.P. Julio César Ceballos Cataneo,

## 2. FUNDAMENTO JURÍDICO

Con fundamento en las fracciones II y III del artículo 76 y fracción VIII del artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en el cual se establece que los ciudadanos del Estado puedan solicitar la modificación de los Programas de Desarrollo Urbano ante la autoridad correspondiente, cuando se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables y cuando surjan técnicas diferentes que permitan una realización más eficiente, la empresa denominada Grupo Desarrollador Colinas del Rey S. de R.L. de C.V., a través de su apoderado legal, el C.P. Julio César Ceballos Cataneo, en apego a los supuestos referidos, solicita al H. Ayuntamiento de Colima la presente modificación, con el objeto de realizar mejoras en la urbanización del fraccionamiento antes citado, lo cual contribuya a eficientar los costos de inversión.

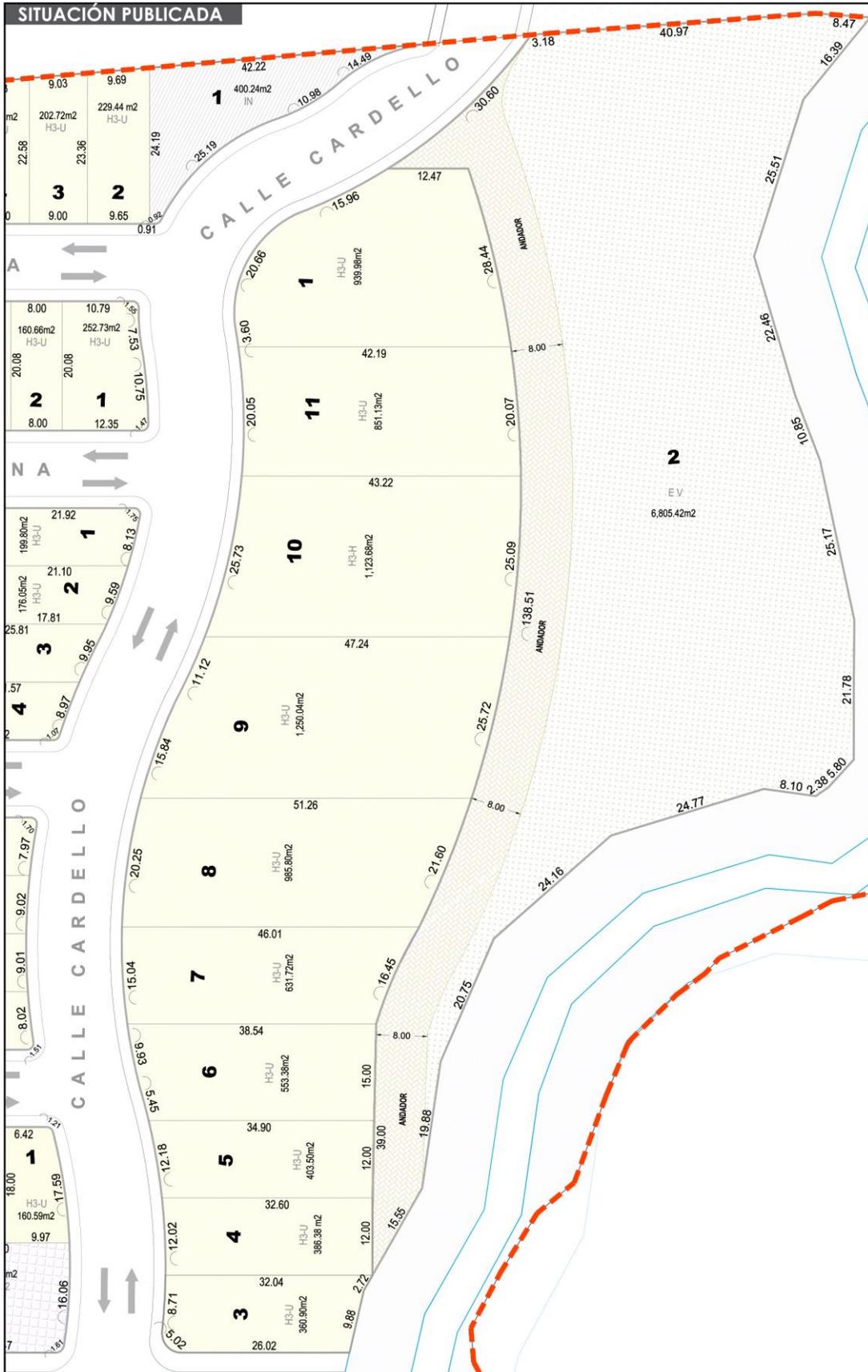
## 3. MEMORIA TÉCNICA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

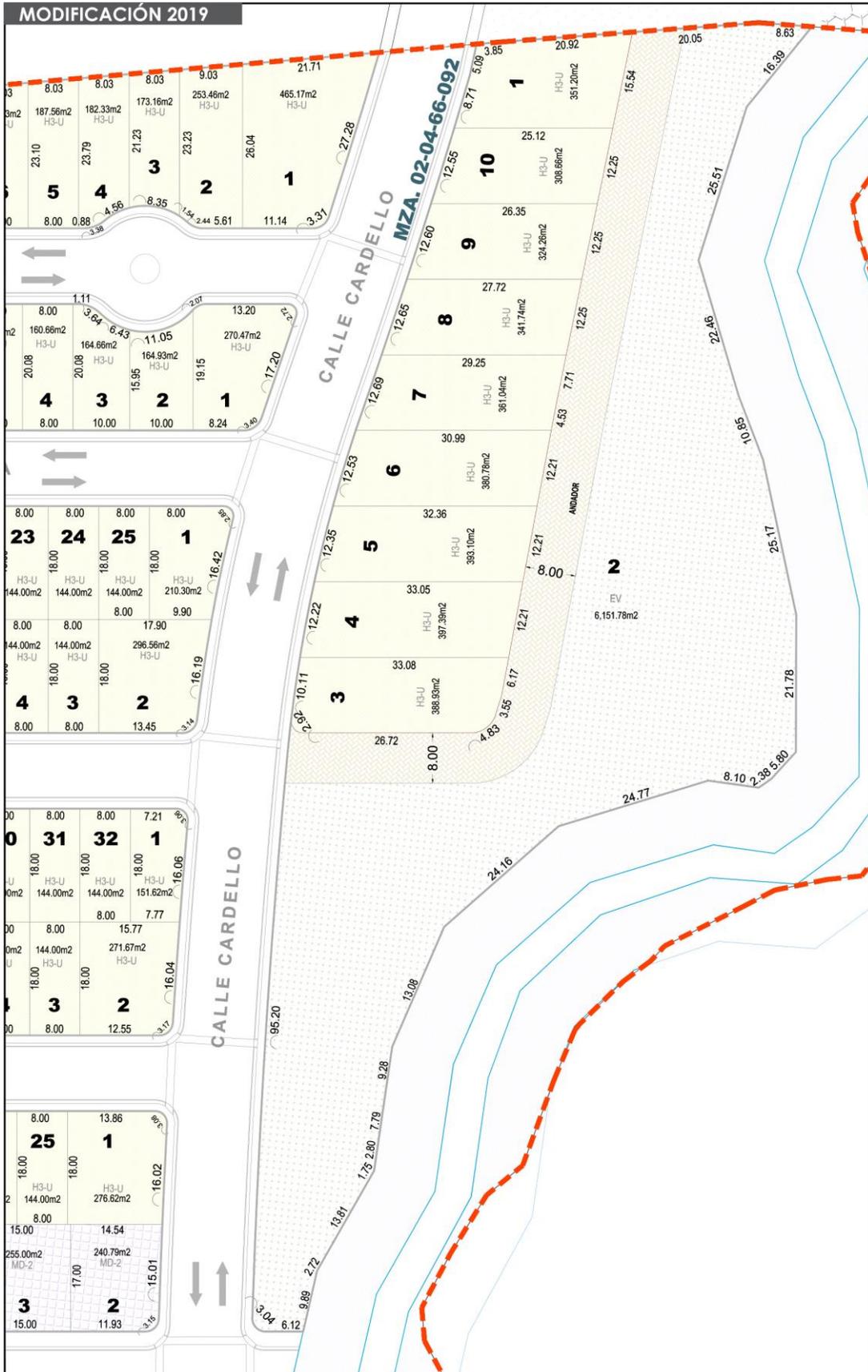
La presente propuesta de modificación está basada en experiencias recientes del desarrollador en lo que corresponde a la re densificación vista en otras ciudades; la inclusión de suelo con mayor aprovechamiento conlleva un aprovechamiento más eficiente de la infraestructura urbana. Creemos que es necesario y conveniente la inclusión de dinámicas urbanas que buscan eficientar recursos en función de mejorar la calidad de vida de los habitantes de la zona metropolitana; por ello creemos necesario presentar una modificación al PPU Albaterra que pretende ser congruente con lo anteriormente mencionado.

En el desarrollo autorizado se proponen 14 cambios en la lotificación y uso de suelo que a continuación se detallan:

**CAMBIO 001.** Se modifica el trazo de la calle Cardello para mejorar la integración y conectividad con el fraccionamiento colindante al norte, no obstante se conservan las dimensiones y la composición de la sección vial, establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal Derivado de la modificación de la vialidad, se adapta la morfología de las manzanas 92, 93, 94, 95, 96 y 97 para seguir la trayectoria de la calle en cuestión, lo cual da pie a la reconfiguración de la lotificación de las manzanas antes mencionadas.

A diferencia del resto de las manzanas del fraccionamiento, en las cuales se conservan las características de algunos lotes, la manzana 092 es modificada en la totalidad de los mismos, pues debido a que el trazo de la Calle Cardello es mucho más recto respecto al trazo del PPU aprobado y publicado, los lotes que quedan en su colindancia presentan características más uniformes respecto a la lotificación original.



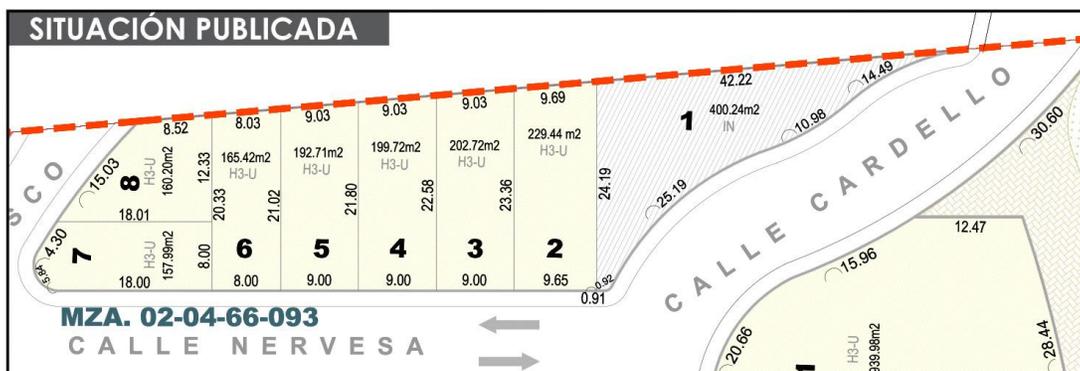


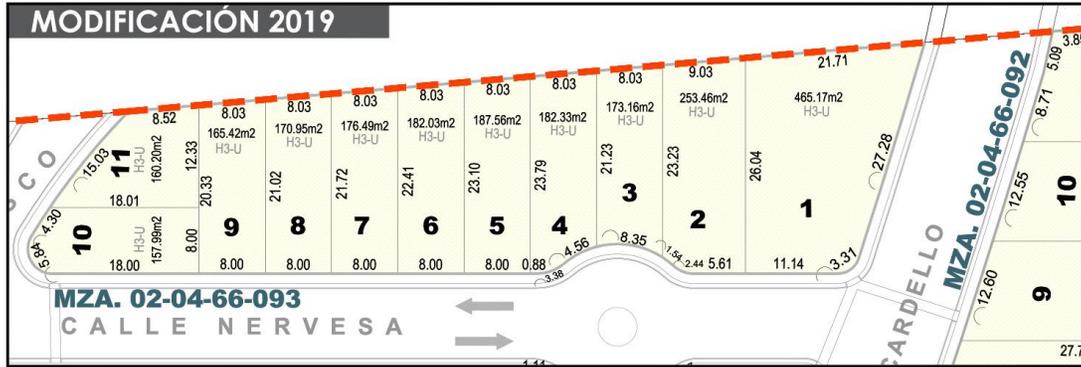
Con la presente modificación se disminuye el número de lotes de la manzana 92, pasando de 12 a 11 lotes. Asimismo, se reduce la superficie de manzana en 4893.05m<sup>2</sup>, pasando de 14,291.93m<sup>2</sup> a 9,398.88m<sup>2</sup>, dentro de la cual se desarrolla un lote para Espacios Verdes Abiertos (EV), que si bien reduce la superficie con respecto al PPU original en 653.64m<sup>2</sup>, con las adecuaciones realizadas se mejoran las condiciones de accesibilidad al mismo, al tener un frente de 95.20m para su ingreso frente a las manzanas 096 y 097.

A su vez, la lotificación propuesta genera en la manzana 92 lotes Habitacionales Unifamiliares Densidad Media (H3-U) con características y superficies más uniformes, que oscilan entre los 300 a 400 m<sup>2</sup>.

MANZANA 92					
SITUACIÓN PUBLICADA			MODIFICACIÓN 2019		
NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO	NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO
1	360.90	H3-U	1	351.20	H3-U
2	6,805.42	EV	2	6,151.78	EV
3	386.38	H3-U	3	388.93	H3-U
4	403.50	H3-U	4	397.39	H3-U
5	553.38	H3-U	5	393.10	H3-U
6	631.72	H3-U	6	380.78	H3-U
7	985.80	H3-U	7	361.04	H3-U
8	1,250.04	H3-U	8	341.74	H3-U
9	1,123.68	H3-U	9	324.26	H3-U
10	851.13	H3-U	10	308.66	H3-U
11	939.98	H3-U	<b>SUP. TOTAL</b>	<b>9398.88</b>	
<b>SUP. TOTAL</b>	<b>14291.93</b>				

**CAMBIO 002.-** De conformidad al oficio No. 02-CI-DG-207/19 emitido por la Dirección General de CIAPACOV el día 22 de marzo de 2019, es factible que el suministro de agua potable al fraccionamiento de Albaterra se realice a través de un punto de conexión localizado en la calle Monte Aconcagua Esquina Esmeralda, por lo tanto no será necesario realizar la perforación de un pozo profundo ni la construcción de un tanque elevado, por ende el lote que se destinaba al uso de Infraestructura (IN) localizado en el lote 1 de la manzana 093 en el Programa Parcial de Urbanización, queda eliminado en la presente modificación.



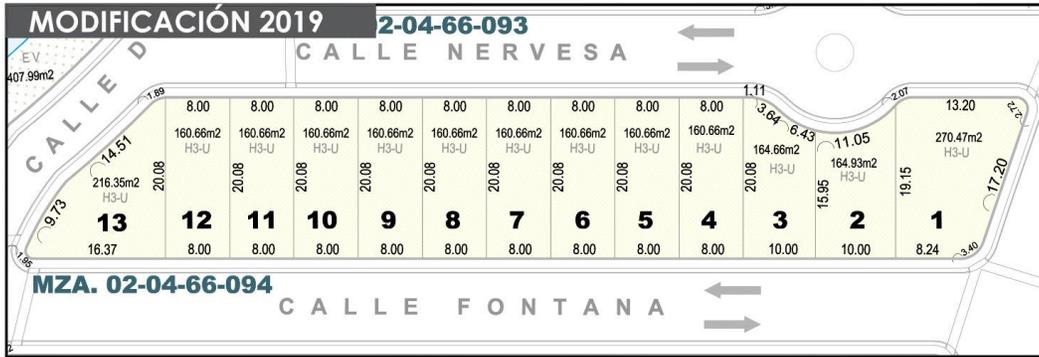


A su vez se aumenta a 11 el número de lotes de la manzana 93, lo cual se refleja en el incremento de superficie de la misma en 566.32m<sup>2</sup>. No obstante el lote 6, 7 y 8 del PPU original conservan la misma superficie, únicamente cambian de número consecutivo, quedando ahora como lotes 9, 10 y 11.

MANZANA 93					
SITUACIÓN PUBLICADA			MODIFICACIÓN 2019		
NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO	NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO
1	400.24	IN	1	465.17	H3-U
2	229.44	H3-U	2	253.46	H3-U
3	202.72	H3-U	3	173.16	H3-U
4	199.72	H3-U	4	182.33	H3-U
5	192.71	H3-U	5	187.56	H3-U
6	165.42	H3-U	6	182.03	H3-U
7	157.99	H3-U	7	176.49	H3-U
8	160.20	H3-U	8	170.95	H3-U
<b>SUP. TOTAL</b>	<b>1708.44</b>		9	165.42	H3-U
			10	157.99	H3-U
			11	160.2	H3-U
			<b>SUP. TOTAL</b>	<b>2274.76</b>	

**CAMBIO 003.-** Para salvaguardar el ejemplar de parota localizado sobre la calle Nervesa, se genera una glorieta para su protección. Por otra parte, derivado del rediseño de la calle Cardello se reconfigura la lotificación de la manzana 94, aumentando en 3 unidades el número de lotes.

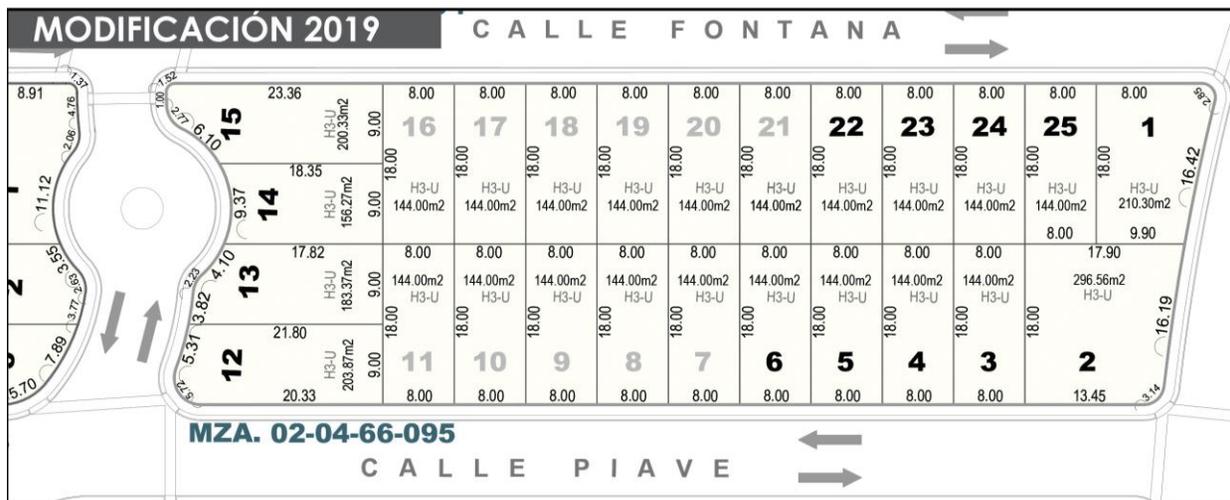
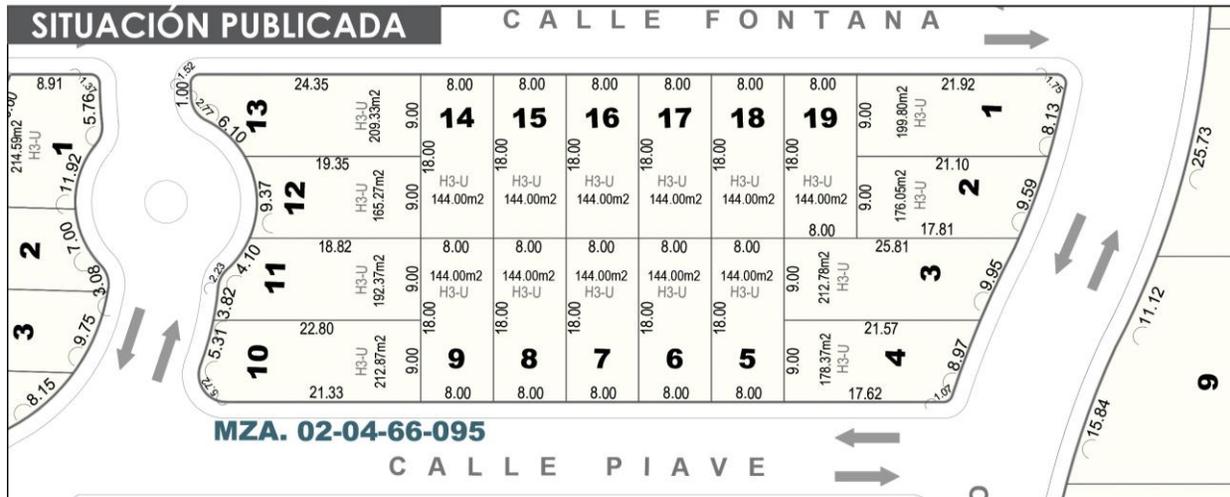




Se conservan con las mismas características los lotes del 2 al 10 de la manzana 94 con respecto al PPU original, cambiando únicamente el número consecutivo, quedando ahora como lotes del 5 al 11.

MANZANA 94					
SITUACIÓN PUBLICADA			MODIFICACIÓN 2019		
NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO	NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO
1	252.73	H3-U	1	270.47	H3-U
2	160.66	H3-U	2	164.93	H3-U
3	160.66	H3-U	3	164.66	H3-U
4	160.66	H3-U	4	160.66	H3-U
5	160.66	H3-U	5	160.66	H3-U
6	160.66	H3-U	6	160.66	H3-U
7	160.66	H3-U	7	160.66	H3-U
8	160.66	H3-U	8	160.66	H3-U
9	160.66	H3-U	9	160.66	H3-U
10	216.35	H3-U	10	160.66	H3-U
<b>SUP. TOTAL</b>	<b>1754.36</b>		11	160.66	H3-U
			12	160.66	H3-U
			13	216.35	H3-U
			<b>SUP. TOTAL</b>	<b>2262.35</b>	

**CAMBIO 004.-** La morfología de la manzana 95 se adapta al trazo de la calle Cardello, generando 6 lotes H3-U adicionales en comparación a la situación publicada, aumentando la superficie H3-U en 855.86m<sup>2</sup>, pasando de 3,130.84m<sup>2</sup> a 3,986.70m<sup>2</sup>.



Se conservan las características de los lotes del 5 al 9 y del 14 al 19 del PPU original, quedando ahora como lotes del 7 al 11 y del 16 al 21. El resto de los lotes de la manzana 95 se modifican.

MANZANA 95					
SITUACIÓN PUBLICADA			MODIFICACIÓN 2019		
NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO	NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO
1	199.80	H3-U	1	210.30	H3-U
2	176.05	H3-U	2	296.56	H3-U
3	212.78	H3-U	3	144.00	H3-U
4	178.37	H3-U	4	144.00	H3-U
5	144.00	H3-U	5	144.00	H3-U
6	144.00	H3-U	6	144.00	H3-U
7	144.00	H3-U	7	144.00	H3-U
8	144.00	H3-U	8	144.00	H3-U
9	144.00	H3-U	9	144.00	H3-U
10	212.87	H3-U	10	144.00	H3-U
11	192.37	H3-U	11	144.00	H3-U
12	165.27	H3-U	12	203.87	H3-U
13	209.33	H3-U	13	183.37	H3-U
14	144.00	H3-U	14	156.27	H3-U
15	144.00	H3-U	15	200.33	H3-U
16	144.00	H3-U	16	144.00	H3-U
17	144.00	H3-U	17	144.00	H3-U

18	144.00	H3-U	18	144.00	H3-U
19	144.00	H3-U	19	144.00	H3-U
<b>SUP. TOTAL</b>	<b>3130.84</b>		20	144.00	H3-U
			21	144.00	H3-U
			22	144.00	H3-U
			23	144.00	H3-U
			24	144.00	H3-U
			25	144.00	H3-U
			<b>SUP. TOTAL</b>	<b>3986.70</b>	

**CAMBIO 005.-** Se reestructura la composición de la manzana 96, generando 7 lotes adicionales que incrementan la superficie de manzana en 1,079.50m<sup>2</sup>, pasando de 3750.14m<sup>2</sup> a 4829.64m<sup>2</sup>.

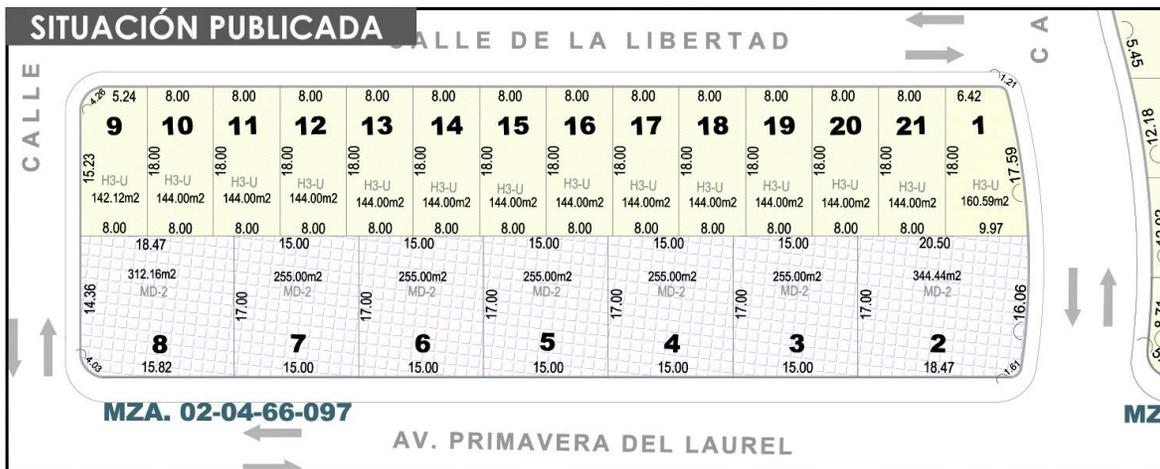


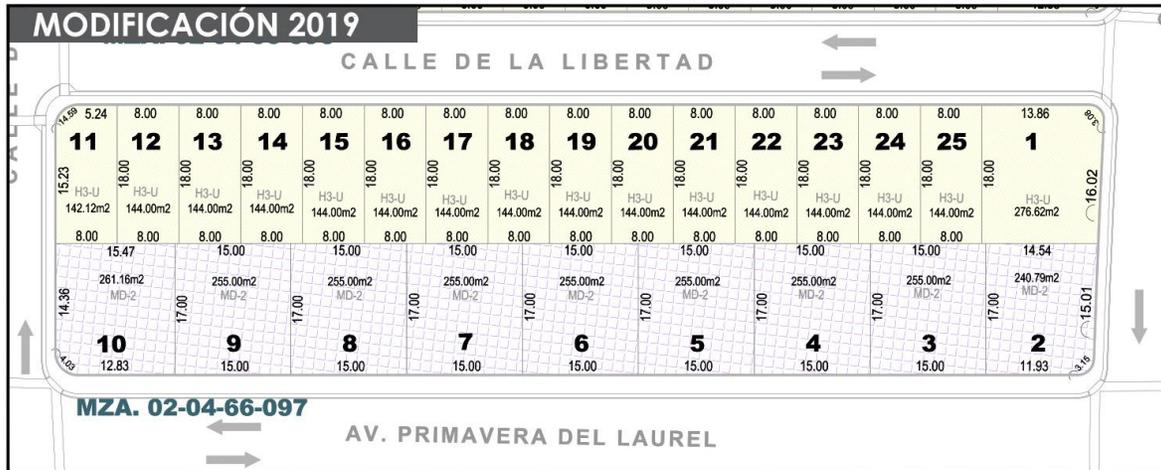
Con la reestructuración de la manzana 96 se generan los lotes del 1 al 6 y del 28 al 32. Se conservan con las mismas condiciones los lotes del 5 al 25, quedando ahora como del 7 al 27.

MANZANA 96					
SITUACIÓN PUBLICADA			MODIFICACIÓN 2019		
NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO	NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO
1	165.23	H3-U	1	151.62	H3-U
2	157.22	H3-U	2	271.67	H3-U
3	155.95	H3-U	3	144.00	H3-U

4	161.39	H3-U	4	144.00	H3-U
5	144.00	H3-U	5	144.00	H3-U
6	144.00	H3-U	6	144.00	H3-U
7	144.00	H3-U	7	144.00	H3-U
8	144.00	H3-U	8	144.00	H3-U
9	144.00	H3-U	9	144.00	H3-U
10	144.00	H3-U	10	144.00	H3-U
11	144.00	H3-U	11	144.00	H3-U
12	144.00	H3-U	12	144.00	H3-U
13	144.00	H3-U	13	144.00	H3-U
14	178.21	H3-U	14	144.00	H3-U
15	140.37	H3-U	15	144.00	H3-U
16	199.77	H3-U	16	178.21	H3-U
17	144.00	H3-U	17	140.37	H3-U
18	144.00	H3-U	18	199.77	H3-U
19	144.00	H3-U	19	144.00	H3-U
20	144.00	H3-U	20	144.00	H3-U
21	144.00	H3-U	21	144.00	H3-U
22	144.00	H3-U	22	144.00	H3-U
23	144.00	H3-U	23	144.00	H3-U
24	144.00	H3-U	24	144.00	H3-U
25	144.00	H3-U	25	144.00	H3-U
<b>SUP. TOTAL</b>	<b>3750.14</b>		26	144.00	H3-U
			27	144.00	H3-U
			28	144.00	H3-U
			29	144.00	H3-U
			30	144.00	H3-U
			31	144.00	H3-U
			32	144.00	H3-U
			<b>SUP. TOTAL</b>	<b>4829.64</b>	

**CAMBIO 006.-** En la manzana 97 se aumenta en 4 unidades el número de lotes, también se incrementa la superficie de la manzana en 759.38m<sup>2</sup>, pasando de 3,962.31m<sup>2</sup> a 4,721.69m<sup>2</sup>.

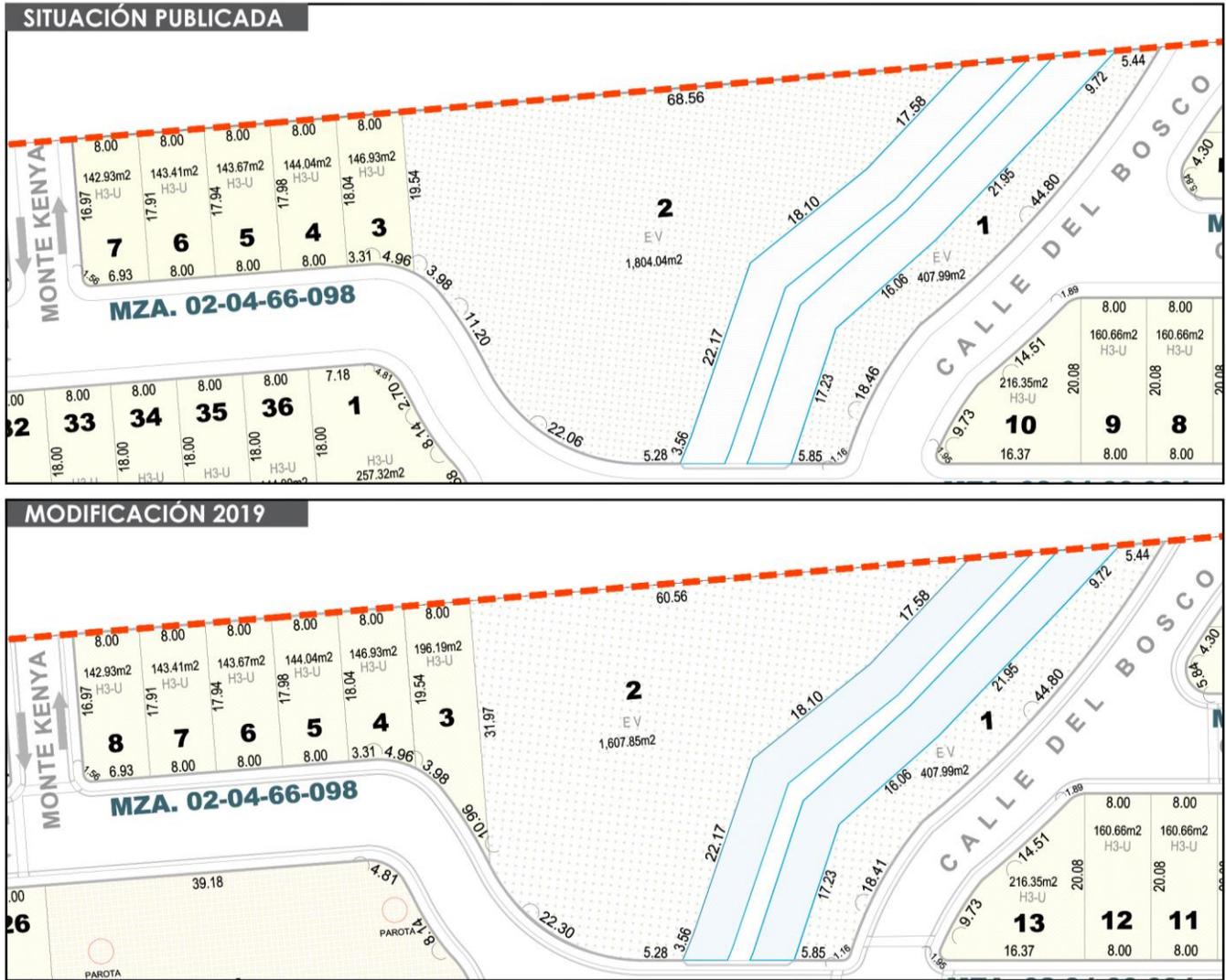




Los lotes del 3 al 7 y del 9 al 21 de la manzana 97 conservan las mismas características, únicamente cambian su número consecutivo, para ser ahora 5 al 9 y 11 al 23.

MANZANA 97					
SITUACIÓN PUBLICADA			MODIFICACIÓN 2019		
NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO	NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO
1	160.59	H3-U	1	276.62	H3-U
2	344.44	MD-2	2	240.79	MD-2
3	255.00	MD-2	3	255.00	MD-2
4	255.00	MD-2	4	255.00	MD-2
5	255.00	MD-2	5	255.00	MD-2
6	255.00	MD-2	6	255.00	MD-2
7	255.00	MD-2	7	255.00	MD-2
8	312.16	MD-2	8	255.00	MD-2
9	142.12	H3-U	9	255.00	MD-2
10	144.00	H3-U	10	261.16	MD-2
11	144.00	H3-U	11	142.12	H3-U
12	144.00	H3-U	12	144.00	H3-U
13	144.00	H3-U	13	144.00	H3-U
14	144.00	H3-U	14	144.00	H3-U
15	144.00	H3-U	15	144.00	H3-U
16	144.00	H3-U	16	144.00	H3-U
17	144.00	H3-U	17	144.00	H3-U
18	144.00	H3-U	18	144.00	H3-U
19	144.00	H3-U	19	144.00	H3-U
20	144.00	H3-U	20	144.00	H3-U
21	144.00	H3-U	21	144.00	H3-U
<b>SUP. TOTAL</b>	<b>3962.31</b>		22	144.00	H3-U
			23	144.00	H3-U
			24	144.00	H3-U
			25	144.00	H3-U
			<b>SUP. TOTAL</b>	<b>4721.69</b>	

**CAMBIO 007.-** Con el objetivo de aprovechar al máximo la urbanización, en la manzana 098 se genera un lote adicional con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U) y superficie de 196.19m<sup>2</sup>, el cual disminuye el área de Espacios Verdes Abiertos (EV) del lote 2, de 1,804.04m<sup>2</sup> a 1,607.85m<sup>2</sup>.

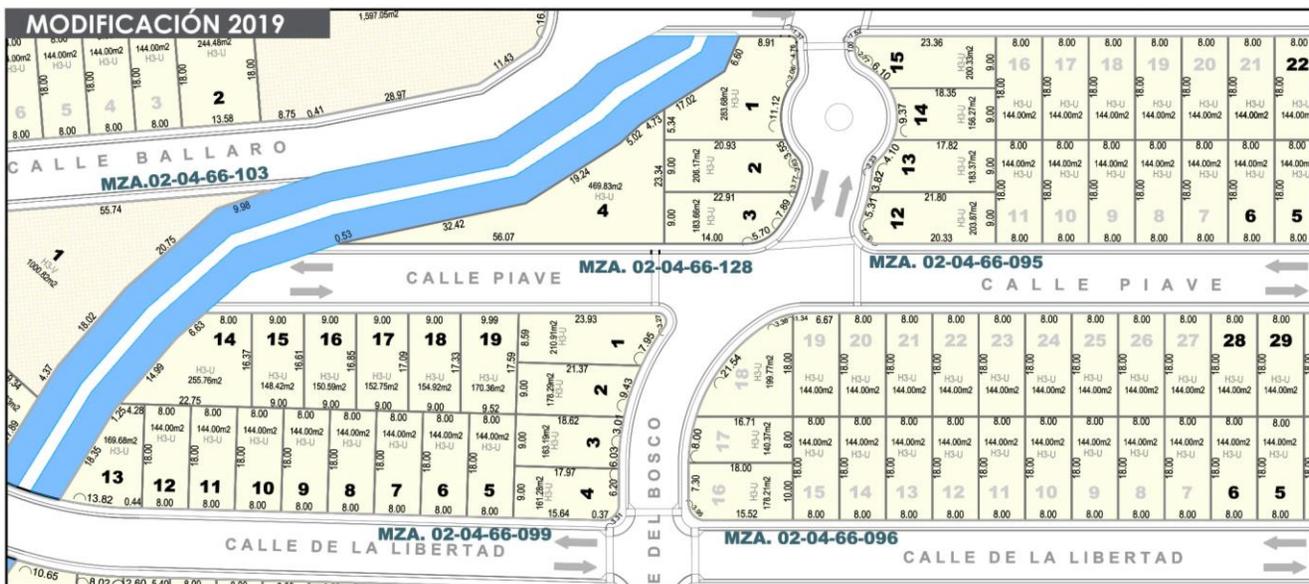
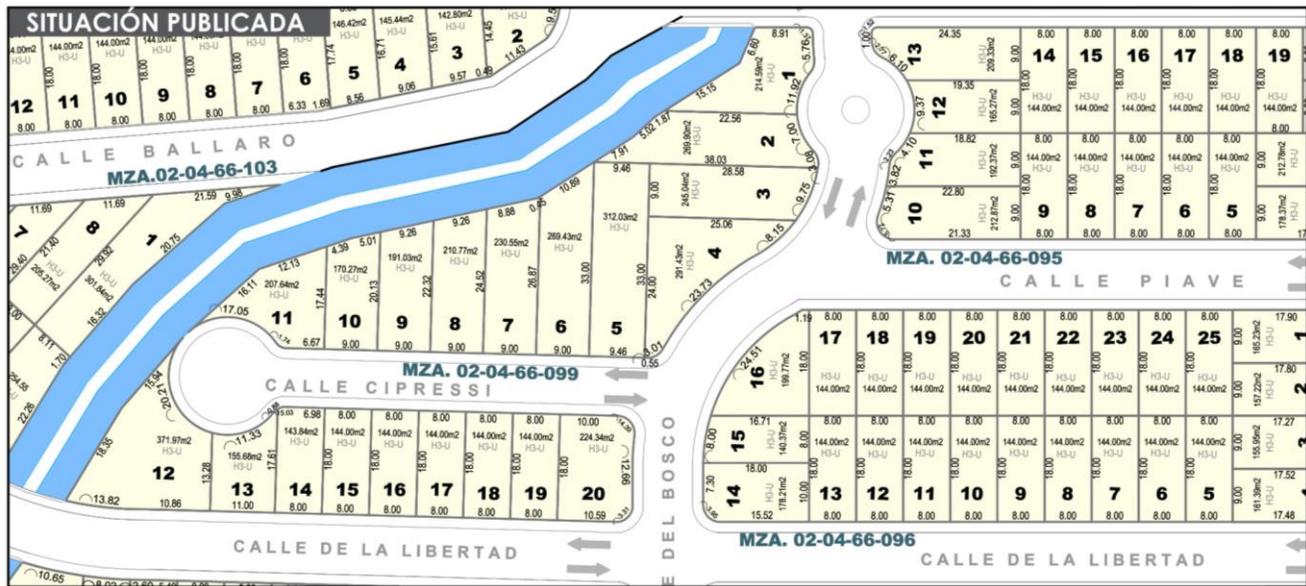


Con el incremento del número de lotes H3-U, se modifica el número consecutivo de los lotes 3 al 7 de la manzana 98, quedando ahora como 4 al 8 pero conservando las mismas características del PPU original.

MANZANA 98					
SITUACIÓN PUBLICADA			MODIFICACIÓN 2019		
NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO	NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO
1	407.99	EV	1	407.99	EV
2	1804.04	EV	2	1607.85	EV
3	146.93	H3-U	3	196.19	H3-U
4	144.04	H3-U	4	146.93	H3-U
5	143.67	H3-U	5	144.04	H3-U
6	143.41	H3-U	6	143.67	H3-U

	7	142.93	H3-U	7	143.41	H3-U
<b>SUP. TOTAL</b>		<b>2933.01</b>		8	142.93	H3-U
			<b>SUP. TOTAL</b>		<b>2933.01</b>	

**CAMBIO 008.-** Para mejorar la conectividad vial dentro del predio, la calle Piave se prolonga hacia el Arroyo sin nombre, por lo cual se elimina la calle Cipressi y se genera la división de la manzana 099, que da origen a las manzanas 099 y 128, las cuales se re lotifican, pero conservan el mismo uso aprobado en el Programa Parcial.



Con la presente modificación en la manzana 099 del PPU original se disminuye la superficie Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U) en 17.02m<sup>2</sup>, pasando de 4,228.51m<sup>2</sup> a 4,211.49m<sup>2</sup>, y de 20 a 19 el número de lotes distribuidos en las 2 manzanas resultantes, tal como se muestra en la tabla.

MANZANA 99			MANZANA 099 Y 128		
SITUACIÓN PUBLICADA			MODIFICACIÓN 2019		
NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO	NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO
1	214.59	H3-U	<b>MZA.128</b>		
2	269.90	H3-U	1	283.68	H3-U
3	245.04	H3-U	2	206.17	H3-U
4	291.43	H3-U	3	183.66	H3-U
5	312.03	H3-U	4	469.83	H3-U
6	269.43	H3-U	<b>MZA.099</b>		
7	230.55	H3-U	1	210.91	H3-U
8	210.77	H3-U	2	178.29	H3-U
9	191.03	H3-U	3	163.19	H3-U
10	170.27	H3-U	4	161.28	H3-U
11	207.64	H3-U	5	144.00	H3-U
12	371.97	H3-U	6	144.00	H3-U
13	155.68	H3-U	7	144.00	H3-U
14	143.84	H3-U	8	144.00	H3-U
15	144.00	H3-U	9	144.00	H3-U
16	144.00	H3-U	10	144.00	H3-U
17	144.00	H3-U	11	144.00	H3-U
18	144.00	H3-U	12	144.00	H3-U
19	144.00	H3-U	13	169.68	H3-U
20	224.34	H3-U	14	255.76	H3-U
<b>SUP. TOTAL</b>	<b>4228.51</b>		15	148.42	H3-U
			16	150.59	H3-U
			17	152.75	H3-U
			18	154.92	H3-U
			19	170.36	H3-U
			<b>SUP. TOTAL</b>	<b>4211.49</b>	

**CAMBIO 009.-** De la manzana 101 se fusionan y cambian de uso los lotes 14 y 15 con superficie de 237.96m<sup>2</sup> y 237.94 m<sup>2</sup> respectivamente, ambos con frente a la calle Fontana, para dar origen al lote 14 con superficie de 475.90m<sup>2</sup>, con uso Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2) y con frente a la calle De la Libertad.



Derivado de la fusión descrita anteriormente, se disminuye en una unidad el número de lotes de la manzana 101, cambiando el número consecutivo del lote 16, para ahora ser lote 15.

MANZANA 101					
SITUACIÓN PUBLICADA			MODIFICACIÓN 2019		
NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO	NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO
1	184.61	H3-U	1	184.61	H3-U
2	142.24	H3-U	2	142.24	H3-U
3	141.97	H3-U	3	141.97	H3-U
4	141.71	H3-U	4	141.71	H3-U
5	141.44	H3-U	5	141.44	H3-U
6	141.18	H3-U	6	141.18	H3-U
7	140.91	H3-U	7	140.91	H3-U
8	140.64	H3-U	8	140.64	H3-U
9	141.68	H3-U	9	141.68	H3-U
10	404.70	H3-U	10	404.70	H3-U
11	266.06	H3-U	11	266.06	H3-U
12	237.96	H3-U	12	237.96	H3-U
13	237.96	H3-U	13	237.96	H3-U
14	237.96	H3-U	14	475.90	MB-2
15	237.94	H3-U	15	2029.80	EV
16	2029.80	EV	<b>SUP. TOTAL</b>	<b>4968.76</b>	
<b>SUP. TOTAL</b>	<b>4968.76</b>				

**CAMBIO 010.-** Se reestructura la manzana 102 para generar un superlote de 1,597.07m<sup>2</sup> con uso Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media (H3-V) para el aprovechamiento habitacional, y a su vez para salvaguardar el estado de conservación de los 2 ejemplares de parota localizados en su interior.



Derivado de la reestructuración de la manzana, se reconfigura el número de lotes de la manzana 102, disminuyendo en 10 unidades. Los lotes del 9 al 32 conservan las mismas características, no obstante cambian de número consecutivo para ahora ser del 3 al 26.

MANZANA 102					
SITUACIÓN PUBLICADA			MODIFICACIÓN 2019		
NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO	NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO

1	257.32	H3-U	1	1597.05	H3-V
2	141.82	H3-U	2	244.48	H3-U
3	142.80	H3-U	3	144.00	H3-U
4	145.44	H3-U	4	144.00	H3-U
5	146.42	H3-U	5	144.00	H3-U
6	143.73	H3-U	6	144.00	H3-U
7	144.00	H3-U	7	144.00	H3-U
8	144.00	H3-U	8	169.26	H3-U
9	144.00	H3-U	9	283.07	H3-U
10	144.00	H3-U	10	144.98	H3-U
11	144.00	H3-U	11	160.17	H3-U
12	144.00	H3-U	12	162.00	H3-U
13	144.00	H3-U	13	162.00	H3-U
14	169.26	H3-U	14	161.79	H3-U
15	283.07	H3-U	15	144.00	H3-U
16	144.98	H3-U	16	144.00	H3-U
17	160.17	H3-U	17	212.90	H3-U
18	162.00	H3-U	18	144.00	H3-U
19	162.00	H3-U	19	144.00	H3-U
20	161.79	H3-U	20	144.00	H3-U
21	144.00	H3-U	21	144.00	H3-U
22	144.00	H3-U	22	144.00	H3-U
23	212.90	H3-U	23	144.00	H3-U
24	144.00	H3-U	24	144.00	H3-U
25	144.00	H3-U	25	144.00	H3-U
26	144.00	H3-U	26	144.00	H3-U
27	144.00	H3-U	<b>SUP. TOTAL</b>	<b>5601.70</b>	
28	144.00	H3-U			
29	144.00	H3-U			
30	144.00	H3-U			
31	144.00	H3-U			
32	144.00	H3-U			
33	144.00	H3-U			
34	144.00	H3-U			
35	144.00	H3-U			
36	144.00	H3-U			
<b>SUP. TOTAL</b>	<b>5601.70</b>				

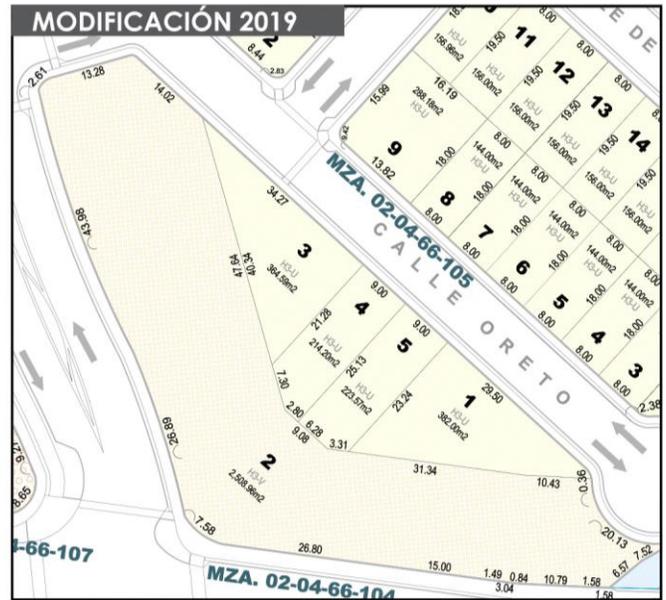
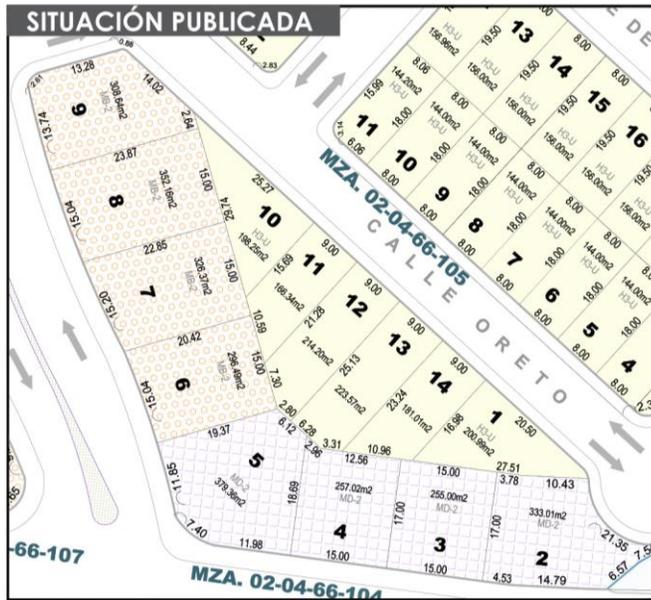
**CAMBIO 011.-** Se reestructura la composición de la manzana 103 para crear 4 lotes con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U), así como un superlote con uso Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media (H3-V).



En cuanto al número de lotes de la manzana 103, con la presente modificación se disminuye en 3 unidades, pero se conserva la superficie de manzana del PPU aprobado y publicado.

MANZANA 103					
SITUACIÓN PUBLICADA			MODIFICACIÓN 2019		
NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO	NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO
1	301.84	H3-U	1	1000.82	H3-V
2	254.55	H3-U	2	185.63	H3-U
3	207.96	H3-U	3	161.98	H3-U
4	144.00	H3-U	4	162.00	H3-U
5	196.15	H3-U	5	160.14	H3-U
6	159.73	H3-U	<b>SUP. TOTAL</b>		<b>1670.57</b>
7	201.07	H3-U			
8	205.27	H3-U			
<b>SUP. TOTAL</b>		<b>1670.57</b>			

**CAMBIO 012.** De la manzana 104 se fusionan y cambian de uso los lotes del 2 al 9, para generar un lote con uso Habitacional Plurifamiliar Vertical de densidad Media (H3-V). A su vez, se fusionan los lotes 1 y 14, así como el lote 10 y 11 para generar lotes 2 lotes respectivamente, conservando el uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U).



Derivado de los cambios anteriores se disminuye en 9 unidades el número de lotes. Por su parte, aunque los lotes 12 y 13 conservan las mismas características del PPU original, cambian el número consecutivo para ahora ser 4 y 5.

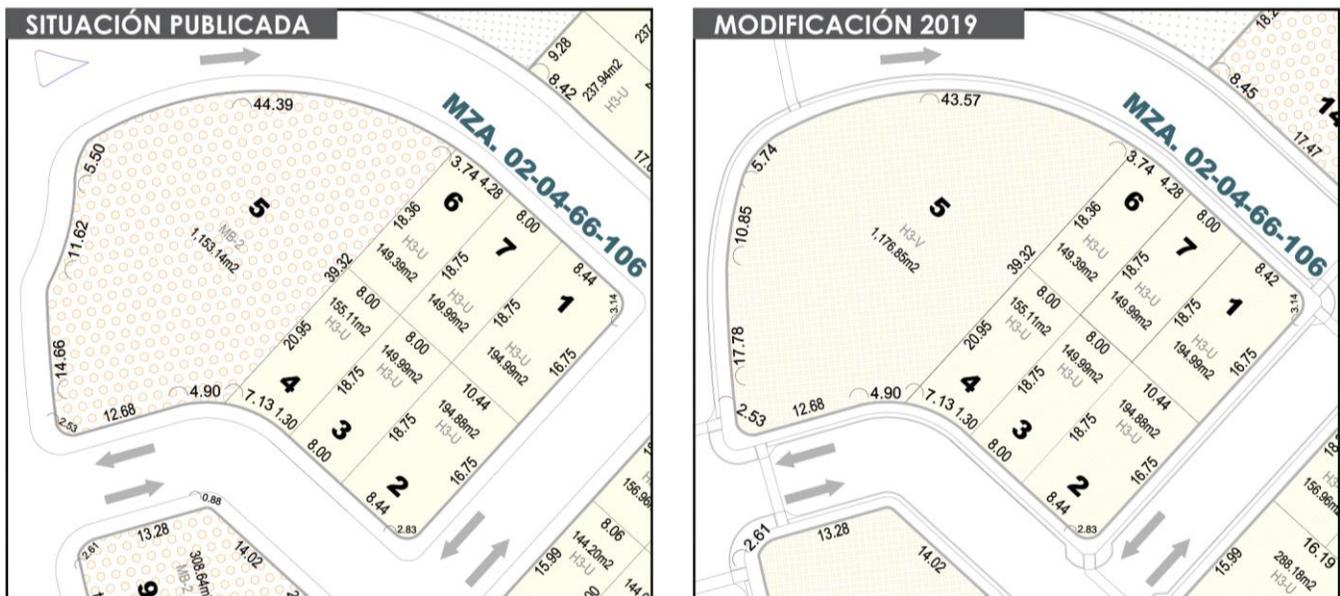
MANZANA 104					
SITUACIÓN PUBLICADA			MODIFICACIÓN 2019		
NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO	NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO
1	200.99	H3-U	1	382.00	H3-U
2	333.01	MD-2	2	2,508.05	H3-V
3	255.00	MD-2	3	364.59	H3-U
4	257.02	MD-2	4	214.20	H3-U
5	379.36	MD-2	5	223.57	H3-U
6	296.49	MB-2	<b>SUP. TOTAL</b>	<b>3692.41</b>	
7	326.37	MB-2			
8	352.16	MB-2			
9	308.64	MB-2			
10	198.25	H3-U			
11	166.34	H3-U			
12	214.20	H3-U			
13	223.57	H3-U			
14	181.01	H3-U			
<b>SUP. TOTAL</b>	<b>3692.41</b>				

**CAMBIO 013.-** De la manzana 105 se fusionan los lotes 1 y 21, 2 y 3, 10 y 11 para generar 3 lotes que conservan el uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U).



11	144.20	H3-U	11	156.00	H3-U
12	156.96	H3-U	12	156.00	H3-U
13	156.00	H3-U	13	156.00	H3-U
14	156.00	H3-U	14	156.00	H3-U
15	156.00	H3-U	15	156.00	H3-U
16	156.00	H3-U	16	156.00	H3-U
17	156.00	H3-U	17	156.00	H3-U
18	156.00	H3-U	18	156.00	H3-U
19	156.00	H3-U	<b>SUP. TOTAL</b>	<b>3199.46</b>	
20	156.00	H3-U			
21	157.43	H3-U			
<b>SUP. TOTAL</b>	<b>3199.46</b>				

**CAMBIO 014.** De la manzana 106 se modifica la morfología del lote de 5 debido a cambios en el trazo de la calle Esmeralda, lo cual aumenta la superficie del mismo de 1,153.14m<sup>2</sup> a 1,176.85m<sup>2</sup>, cambiando el uso a Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad Media (H3-V).



De la manzana en cuestión sólo es objeto de modificación el lote 5, lo cual genera un aumento en la superficie de la manzana de 23.71m<sup>2</sup>. El resto de los lotes permanecen sin cambio alguno.

MANZANA 106					
SITUACIÓN PUBLICADA			MODIFICACIÓN 2019		
NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO	NO. DE LOTE	SUP. EN M <sup>2</sup>	USO
1	194.99	H3-U	1	194.99	H3-U
2	194.88	H3-U	2	194.88	H3-U
3	149.99	H3-U	3	149.99	H3-U
4	155.11	H3-U	4	155.11	H3-U
5	1153.14	MB-2	5	1176.85	H3-V
6	149.39	H3-U	6	149.39	H3-U

7	149.99	H3-U	7	149.99	H3-U
<b>SUP. TOTAL</b>	<b>2147.49</b>		<b>SUP. TOTAL</b>	<b>2171.20</b>	

#### 4. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL FRACCIONAMIENTO

##### a. Lotificación

Por todo lo anterior, la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Albaterra** genera un total de **244** lotes con superficie total de **61,174.67m<sup>2</sup>**, de los cuales **240** son vendibles con una superficie total de **50,980.46m<sup>2</sup>** desglosados de la manera siguiente manera: **217** lotes con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U) con superficie de **38,756.71m<sup>2</sup>**; 4 lotes con uso Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media (H3-V) con superficie de **6,282.77m<sup>2</sup>**; **2** lotes con uso de Corredor Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2) con superficie de **1,367.83m<sup>2</sup>**; **17** lotes con uso de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2) con superficie de **4,569.94m<sup>2</sup>**; y **4** lotes de área de Cesión para destinos de Espacios Verdes y Abiertos (EV) con superficie total de **10,197.42m<sup>2</sup>**, distribuidos en **17 manzanas**.

USO/DESTINO	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>	NO. DE LOTES
H3-U	38,756.71	217
H3-V	6,282.77	4
MB-2	1,367.83	2
MD-2	4,569.94	17
<b>TOTAL VENDIBLE</b>	<b>50,977.25</b>	<b>240</b>
EV	10,197.42	4
<b>TOTAL</b>	<b>61,174.67</b>	<b>244</b>

Con la presente Modificación al Programa Parcial, se reconfiguró la disposición de los lotes **Habitacionales Unifamiliares de Densidad Media (H3-U)** disminuyendo la superficie total en **3,320.07m<sup>2</sup>** pasando de **42,076.78m<sup>2</sup>** a **38,756.71m<sup>2</sup>**, pero aumentando en número de lotes de 215 a 217 unidades.

A diferencia del Programa Parcial de Urbanización aprobado y publicado, la presente modificación contempla una superficie **Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media (H3-V)** de **6,282.77m<sup>2</sup>**, la cual permitirá redensificar la zona, aprovechar la urbanización que se genere y permitirá diversificar la oferta inmobiliaria.

En cuanto a los usos mixtos, con la modificación al Programa Parcial **se disminuye en 1,960.90m<sup>2</sup>** la superficie de uso **Mixto de Barrio Densidad media (MB-2)**, pasando de **3,328.72m<sup>2</sup>** a **1,367.83m<sup>2</sup>** y de 6 a 2 lotes; a su vez la superficie de **Corredor Urbano Mixto Densidad media (MD-2)** disminuye **869.04m<sup>2</sup>**, pasando de **5,438.98m<sup>2</sup>** a **4,569.94m<sup>2</sup>** y de 19 a 17 lotes.

Por otra parte, con la modificación **se elimina** el lote destinado a albergar **Infraestructura (IN)**, debido a que como se refirió en supralíneas, no será necesaria la perforación del pozo profundo ni del tanque elevado para el suministro de agua potable al fraccionamiento. Lo anterior se desglosa en la siguiente tabla:

DESGLOSE DE SUPERFICIES POR USO				
SITUACIÓN PUBLICADA			MODIFICACIÓN 2019	
USO/ DESTINO	SUP. EN M <sup>2</sup>	NO. DE LOTES	SUP. M <sup>2</sup>	NO. DE LOTES
H3-U	42,076.78	215	38,756.71	217
H3-V	N/A	N/A	6,282.77	4

<b>MB-2</b>	3,328.73	6	1,367.83	2
<b>MD-2</b>	5,438.98	19	4,569.94	17
<b>IN</b>	400.24	1	N/A	N/A
<b>EV</b>	11,047.25	4	10,197.42	4
<b>TOTAL</b>	<b>62,291.98</b>	<b>245</b>	<b>61,174.67</b>	<b>244</b>

### b. Cesión para destinos

Con la presente Modificación al Programa Parcial de Urbanización Albaterra, la superficie de cesión destinada a **Espacios Verdes Abiertos se reduce en 849.83m<sup>2</sup>**, pasando de 11,047.25m<sup>2</sup> a 10,197.42m<sup>2</sup>. No obstante, a pesar de que la superficie de cesión se ve disminuida con respecto a la superficie del Programa Parcial autorizado, la propuesta de modificación sigue guardando congruencia con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima respecto al requerimiento de áreas de cesión según el uso.

USO/DESTINO	SUP. VENDIBLE EN M <sup>2</sup>	% REGLAMENTO	ÁREA DE CESIÓN SEGÚN CUANTIFICACIÓN
H3-U	38,756.71	20%	7,751.34
H3-V	6,282.77		1,256.55
MB-2	1,367.83		273.57
MD-2	4,569.94		913.99
<b>TOTAL</b>	<b>50,977.25</b>		<b>10,195.45</b>

En la presente Modificación al Programa Parcial de Urbanización, se tiene una obligación reglamentaria de garantizar **10,195.45m<sup>2</sup>** de área de cesión para destinos de equipamiento, no obstante la superficie de área de cesión para destinos otorgada en el proyecto asciende a **10,197.42m<sup>2</sup>**, por lo que se cuenta con un superávit de **1.97m<sup>2</sup>**. Lo anterior, se desglosa en la tabla siguiente:

CALCULO DE ÁREA DE CESIÓN PARA EV	
SUP. REGLAMENTARIA	10,195.45
SUP. DE CESIÓN OTORGADA EN PROYECTO	10,197.42
<b>SUPERÁVIT</b>	<b>1.97</b>

La superficie de **10,197.42m<sup>2</sup>** otorgada en el proyecto, se distribuye en los mismos 4 predios del Programa Parcial original, en las manzanas y con las superficies siguientes:

DISTRIBUCIÓN DE LOTES EV			
DESTINO	MANZANA	LOTE	SUPERFICIE
EV	92	1	6,151.78
	98	1	407.99
	98	2	1,607.85
	101	16	2,029.80
<b>TOTAL</b>			<b>10,197.42</b>

Cabe señalar, que tal como lo establece el artículo 267 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, la integración de las áreas de cesión para destinos al Patrimonio Municipal se realizará a título gratuito, mediante escritura pública otorgada por los propietarios y el promotor del fraccionamiento, la cual quedará inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Asimismo, en apego al artículo 135 del Reglamento de Zonificación para el municipio de Colima, se determina que "las áreas de cesión para destinos o cesiones, así como las vías públicas e instalaciones para servicios públicos en todos los centro de población serán de dominio público, por lo que al término de todo

aprovechamiento urbano que generó cualquier obra de urbanización para la expansión o la renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo”.

En el presente Programa Parcial de Urbanización los lotes con destino de Espacios Verdes abiertos (EV) se consignarán para albergar jardines vecinales que permitan generar dinámicas de interacción de los habitantes del fraccionamiento y zonas aledañas, que a su vez potencializarán la consolidación del centro vecinal señalado en la estrategia de Estructura Urbana del Programa de Desarrollo urbano del El Chanal, el cual se localiza dentro del polígono de aplicación del predio que nos ocupa. El diseño y habilitación de los jardines correrá a cargo del promotor.

Derivado de los cálculos anteriores y en comparación con el Programa Parcial de Urbanización aprobado y publicado el Resumen General de Áreas es el siguiente:

CONCEPTO	PPU APROBADO Y PUBLICADO		MODIFICACION AL PPU 2019	
	SUP.EN M <sup>2</sup>	%	SUP.EN M <sup>2</sup>	%
ÁREA VENDIBLE	50,844.49	48.63	50,977.25	48.76
ÁREA DE CESIÓN*	11,447.49	10.95	10,197.42	9.75
ÁREA DE VIALIDAD	32,376.12	30.97	33,493.43	32.04
ÁREA DE ZONA FEDERAL	9,879.06	9.45	9,879.06	9.45
<b>TOTAL</b>	<b>104,547.16</b>	<b>100.00</b>	<b>104,547.16</b>	<b>100.00</b>

En la presente **Modificación al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Albaterra aumenta 132.76m<sup>2</sup> el área vendible**, pasando de 50,844.49m<sup>2</sup> a 50,977.25m<sup>2</sup>; **el área de cesión disminuye 1,250.07m<sup>2</sup>**, pasando de 11,447.49m<sup>2</sup> a 10,197.42m<sup>2</sup>; **el área de vialidad aumenta 1,117.31m<sup>2</sup>**, pasando de 32,376.12m<sup>2</sup> a 33,493.43m<sup>2</sup>.

## 5. CONCLUSIONES

La presente modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Albaterra se puede resumir de la siguiente manera:

- Se modifica el trazo vial de la calle Cardello (CL-2 en PDU de El Chanal) para generar una vialidad con un trazo más recto que permita un tránsito vehicular y peatonal directo, razón por la cual se modifica la morfología de las manzanas 092 a 097.
- Se disminuye el número de lotes de la manzana 092 de 11 a 10 unidades, así como su superficie en 4,893.05m<sup>2</sup>.
- Se elimina el lote de Infraestructura (IN) localizado en el lote 1 de la manzana 93, debido a que de conformidad a la actualización de la factibilidad de agua potable, ya no será necesaria la construcción de un tanque elevado, asimismo se generan 3 lotes adicionales con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U), lo cual aumenta la superficie de la manzana 93 en 566.32m<sup>2</sup>.
- Se reconfigura la morfología de la manzana 094 y se generan 3 lotes adicionales con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U), lo cual incrementa la superficie de la misma en 507.99m<sup>2</sup>.
- Se reconfigura la morfología de la manzana 095 y se generan 6 lotes adicionales con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U), lo cual incrementa la superficie de la misma en 855.86m<sup>2</sup>.
- Se reconfigura la morfología de la manzana 096 y se generan 7 lotes adicionales con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U), lo cual incrementa la superficie de la misma en 1079.50m<sup>2</sup>.
- Se reconfigura la morfología de la manzana 097 y se generan 2 lotes adicionales con uso Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2) y 2 lotes adicionales con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U), lo cual incrementa la superficie de la misma en 759.38m<sup>2</sup>.

- 
- Se genera un lote adicional de uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U) en la manzana 098 con superficie de  $196.19\text{m}^2$ , por tanto, se disminuye en dicha superficie el lote con uso de Espacios Verdes Abiertos (EV) con el que colinda. La superficie de la manzana se mantiene igual a la del Programa Parcial aprobado.
  - Se modifica la morfología y lotificación de la manzana 099 para originar 2 manzanas, que se relotifican generando 4 y 19 lotes y superficies de manzana de  $1143.34\text{m}^2$  y  $3068.15\text{m}^2$  respectivamente.
  - Se conserva sin modificación alguna la manzana 100.
  - Se genera la fusión y cambio de uso de los lotes 14 y 15 de la manzana 101, para generar un lote con uso Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2) que permite diversificar la dinámica de la zona. La superficie de la manzana se mantiene igual a la del Programa Parcial aprobado.
  - Se reestructura la composición de la manzana 102, para generar un gran lote de  $1,597.05\text{m}^2$  con uso Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media (H3-V) que permite la conservación de 2 ejemplares de parota. La superficie de la manzana se mantiene igual a la del Programa Parcial aprobado.
  - Se relotifica la manzana 103 y se generan 4 lotes con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media con frente a la calle De la Libertad, y un gran lote Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media (H3-V) con superficie de  $1000.82\text{m}^2$  con frente sobre la calle Ballaro. La superficie de la manzana se mantiene igual a la del Programa Parcial aprobado.
  - De la manzana 104 se fusionan los lotes 1 y 14, así como el lote 10 y 11 para generar lotes de  $382.00\text{m}^2$  y  $364.59\text{m}^2$  respectivamente, conservando el uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U), a su vez se fusionan los lotes 2 al 9 para generar un gran lote Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media (H3-V) con superficie de  $2,508.05\text{m}^2$ . La superficie de la manzana se mantiene igual a la del Programa Parcial aprobado.
  - De la manzana 105 se fusionan los lotes 1 y 21, 2 y 3, y 10 y 11 para generar lotes de  $314.82\text{m}^2$ ,  $327.48\text{m}^2$  y  $288.20\text{m}^2$  respectivamente, los cuales conservan el uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U). La superficie de la manzana se mantiene igual a la del Programa Parcial aprobado.
  - De la manzana 106 se modifica la morfología del lote de 5 lo cual aumenta la superficie del mismo de  $1,153.14\text{m}^2$  a  $1,176.85\text{m}^2$ , y se cambia el uso a Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media (H3-V).
  - Se conserva sin modificación alguna la manzana 107.
  - Se aumenta  $132.76\text{m}^2$  el área vendible.
  - Se disminuye  $1,250.07\text{m}^2$  el área de cesión para destinos.
  - Se aumenta el área de vialidad en  $1,117.31\text{m}^2$ .