



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIA GENERAL DE
GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ

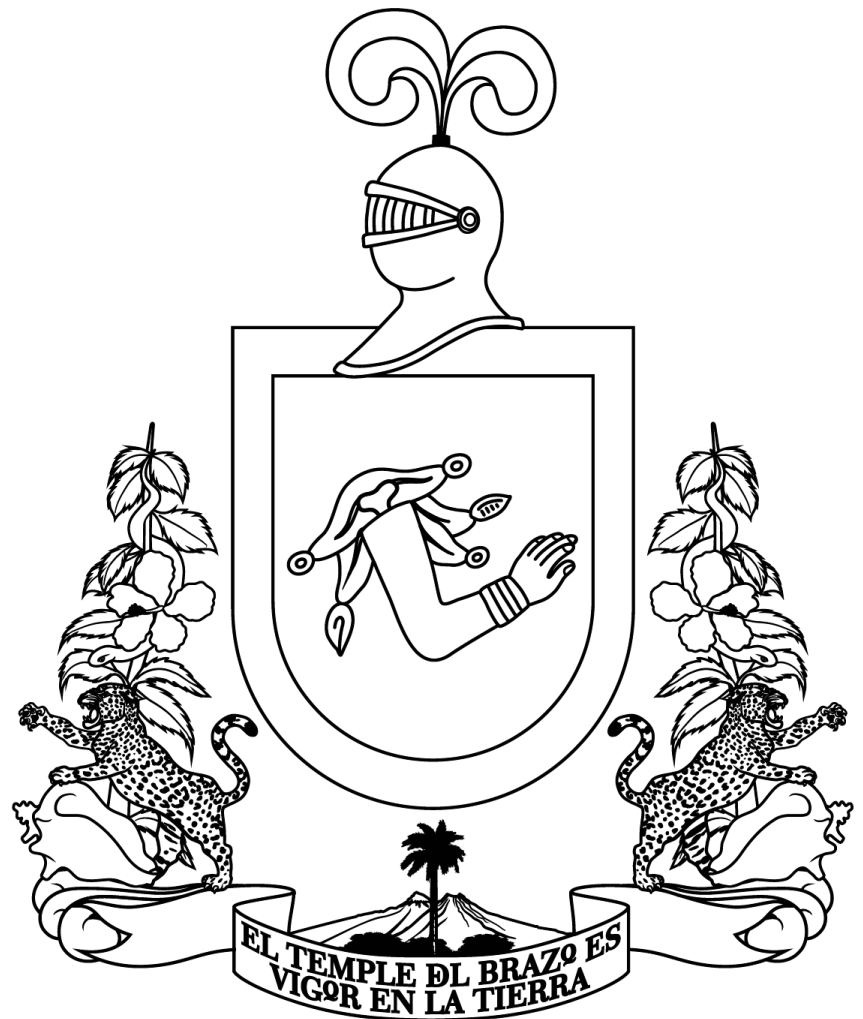
Las leyes, decretos y demás disposiciones obligan y surten sus efectos desde el día de su publicación en este Periódico, salvo que las mismas dispongan otra cosa.



www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 13 DE ENERO DE 2024
TOMO CIX
COLIMA, COLIMA

SUPLEMENTO
NÚM. 1

NÚM.
4
18 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVE CATASTRAL 10-01-91-000-106-000 Y 10-01-91-000-106-001.

Pág. 3

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO**

QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVE CATASTRAL 10-01-91-000-106-000 Y 10-01-91-000-106-001.

INDIRA VIZCAÍNO SILVA, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracciones III y XXXVII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por los artículos 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente para estos efectos, en términos del Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.1001/2023, de fecha 01 de diciembre de 2023, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día de su fecha, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, específicamente a los predios con clave catastral 10-01-91-000-106-000 y 10-01-91-000-106-001**, promovido por la empresa SEAL BIENES RAÍCES, S. A. DE C. V. y los CC. JOSÉ y GUILLERMO de apellidos BARRETO GUTIÉRREZ.

SEGUNDO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, Colima, fue aprobado por el H. Cabildo de ese municipio, en Sesión Ordinaria celebrada el día 24 de Septiembre del año 2005, y mediante Acuerdo del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial "*El Estado de Colima*", en el Suplemento núm. 1, de la edición Núm. 73, de fecha 26 de noviembre del mismo año.

TERCERO.- Que el H. Cabildo del municipio de Villa de Álvarez, en sesión celebrada el 03 de marzo de 2023, aprobó la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, específicamente a los predios con clave catastral 10-01-91-000-106-000 y 10-01-91-000-106-001**, según consta en la certificación expedida el 06 de marzo de 2023 por la Secretaría del citado Ayuntamiento, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

CUARTO.- Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano que la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, vigente para estos efectos, en términos del Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, dictaminó la congruencia de la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, específicamente a los predios con clave catastral 10-01-91-000-106-000 y 10-01-91-000-106-001**, de la cual solicita su publicación.

QUINTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", el documento que contiene la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, específicamente a los predios con clave catastral 10-01-91-000-106-000 y 10-01-91-000-106-001**, en los términos precisados en los Considerandos del presente Acuerdo.

Por lo anteriormente expuesto he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, específicamente a los predios con clave catastral 10-01-91-000-106-000 y 10-01-91-000-106-001**, aprobado por el H. Cabildo de ese municipio el 03 de marzo de 2023.

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, el 11 de diciembre del 2023.

Atentamente
“SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN”
LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA
Firma.

LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ
Firma.

LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA,
DESARROLLO URBANO Y MOVILIDAD
MARISOL NERI LEÓN
Firma.

FASE DE ANTECEDENTES

En este apartado, se pretenden mencionar y mostrar los antecedentes de propiedad para estar en condiciones de promover el presente estudio, mismos que se describen a continuación:

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD

PRIMERO: Mediante el Título de Propiedad **000001000097** que ampara la **Parcela N° 106 Z-1 P2/3** del **Ejido Villa de Álvarez** con una superficie **13-83-96.750 Has.**, se hace constar la propiedad de la señora **María Gutiérrez López**, dicho título se inscribió oportunamente en la Dirección el Registro Público de la Propiedad con el Folio Real Número **308371-1** de fecha del 08 de abril de 2016.

ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD

PRIMERO: La **Parcela N° 106 Z-1 P2/3** del **Ejido Villa de Álvarez** con una superficie titulada de **13-83-96.750 Has.**, fue sujeta a la enajenación de una fracción de 5-00-00.00 Has. y dos donaciones en copropiedad, mismas que se describen a continuación:

- Que mediante Escritura Pública número **28,026** de fecha del 19 de julio de 2016, expedida por el Lic. **Marcelino Bravo Jiménez**, Titular de la Notaría Pública número 02 de Manzanillo, Colima, se hace constar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebraron la señora. **María Gutiérrez López** como “**la parte vendedora**” y por “**la parte compradora**”, la Empresa denominada **SEAL BIENES RAÍCES, S.A. DE C.V.** representada por su Apoderado Legal, el señor **Sergio Alejandro Bayardo Osorio**, quien compra la fracción Suroeste de la **Parcela N° 106 Z-1 P2/3** del ejido Villa de Álvarez con una superficie de **05-00-00.00 Has.** con clave catastral **10-01-91-000-106-001** e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real número **308371-1** de fecha 15 de agosto de 2016.
- Que mediante Escritura Pública número **43,436** de fecha del 08 de marzo de 2018, expedida por el Lic. **Rogelio A. Gaitán Gaitán**, Titular de la Notaría Pública número 14 de Villa de Álvarez, Colima, se hace constar el **CONTRATO DE DONACIÓN PURA, SIMPLE Y A TÍTULO GRATUITO** que celebraron la señora **María Gutiérrez López** quien dona en forma pura, simple y a título gratuito a su hijo, el señor **JOSÉ BARRETO GUTIÉRREZ** quien adquiere y recibe a ese concepto, una acción de una acción de propiedad equivalente al 67.75% de la fracción restante de la **Parcela N° 106 Z-1 P2/3** del ejido Villa de Álvarez con una superficie de **08-83-96.75Has.** con clave catastral **10-01-91-000-106-000** e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real número **308371-1** de fecha 11 de mayo de 2018.
- Que mediante Escritura Pública número **43,437** de fecha del 08 de marzo de 2018, expedida por el Lic. **Rogelio A. Gaitán Gaitán**, Titular de la Notaría Pública número 14 de Villa de Álvarez, Colima, se hace constar el **CONTRATO DE DONACIÓN PURA, SIMPLE Y A TÍTULO GRATUITO** que celebraron la señora **María Gutiérrez López** quien dona en forma pura, simple y a título gratuito a su hijo, el señor **GUILLERMO BARRETO GUTIÉRREZ** quien adquiere y recibe a ese concepto, una acción de una acción de propiedad equivalente al 32.25% de la fracción restante de la **Parcela N°**

106 Z-1 P2/3 del ejido Villa de Álvarez con una superficie de **08-83-96.75 Has.** con clave catastral **10-01-91-000-106-000** e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real número **308371-1** de fecha 11 de mayo de 2018.

SEGUNDO: Que con los antecedentes descritos en los párrafos anteriores, las propiedades involucradas en el presente estudio, se encuentran acreditadas de la siguiente manera:

FRACCIÓN RESTO de la **Parcela N° 106 Z-1 P2/3** del ejido Villa de Álvarez con una superficie de **08-83-96.75 Has.**, identificada con la clave catastral **10-01-91-000-106-000**.

PROPIETARIOS	CLAVE CATASTRAL	ACCIÓN DE PROPIEDAD	SUPERFICIE
JOSÉ BARRETO GUTIÉRREZ	10-01-91-000-106-000	67.75%	5-98-88.80 HAS
GUILLERMO BARRETO GUTIÉRREZ		32.25%	2-85-07.95 HAS

FRACCIÓN SUROESTE de la **Parcela N° 106 Z-1 P2/3** del ejido Villa de Álvarez con una superficie de **05-00-00.00Has.**, identificada con la clave catastral **10-01-91-000-106-001**.

PROPIETARIO	CLAVE CATASTRAL	ACCIÓN DE PROPIEDAD	SUPERFICIE
SEAL BIENES RAÍCES, S.A. DE C.V.	10-01-91-000-106-001	100%	5-00-00.00 HAS

ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA DE LA PARTE PROMOTORA

PRIMERO: Que la sociedad mercantil denominada SEAL BIENES RAÍCES, S.A. DE C.V., se encuentra legalmente constituida mediante escritura pública 15,562 de la ciudad de Colima, Colima, desde el 11 de mayo de 1994, realizando en diversas fechas modificaciones a los estatutos de la misma; derivado de lo anterior, el Lic. Mario de la Madrid de la Torre, titular de la Notaría Pública N° 9 de la ciudad de Colima, Colima, mediante **escritura pública 44,696** de fecha **16 de diciembre de 2010**, hace constar la Protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad multicitada; mediante el cual se acordó la modificación del objeto social y en consecuencia se reforma del artículo QUINTO del estatuto social, a fin de que la sociedad se pueda constituir como obligada solidaria, así como otorgar toda clase de garantías a favor de terceros, encontrándose debidamente inscrita en el **folio mercantil electrónico 96082*1** de fecha **21 de diciembre de 2010**.

SEGUNDO: Que mediante Escritura Pública 26,005 de fecha 2 de julio de 2015, celebrada ante la fe del LIC. MARCELINO BRAVO JIMÉNEZ, Notario Público Titular de la Notaría Pública N° 2 de la ciudad de Manzanillo, Colima, se hace constar el PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, DE DOMINIO Y PARA SUSCRIBIR TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, que otorga la arquitecta ESTELA BAYARDO OSORIO, en su carácter de ADMINISTRADOR ÚNICO de la sociedad Mercantil denominada SEAL BIENES RAÍCES, S.A. DE C.V., a favor del C. SERGIO ALEJANDRO BAYARDO OSORIO.

TERCERO: Que los CC. **JOSÉ y GUILLERMO** de apellidos **BARRETO GUTIÉRREZ**, copropietarios de la FRACCIÓN RESTO de la **Parcela N° 106 Z-1 P2/3** del ejido Villa de Álvarez se acreditan con Credencial para votar.

FUNDAMENTACIÓN

MARCO JURÍDICO

Se presentan a continuación las disposiciones legales que corresponden al planteamiento de modificación a la estrategia establecida originalmente en el Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez. La presente modificación es congruente con la legislación vigente tanto en materia del ordenamiento de los asentamientos humanos como en materia ambiental.

BASES DE PLANEACIÓN

Conforme al marco legal, los programas se inscriben en el sistema de planeación democrática, integrado en primera instancia por el programa nacional y los planes sectoriales de desarrollo urbano, en este nivel se insertan los planes estatales y regionales, así como los municipales, de los cuales se derivan los programas de desarrollo urbano de centros de población.

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

Con lo anteriormente descrito, así como la vecindad que guarda el área de aplicación con predios de características similares que han sido objeto de modificaciones a la Clasificación de Áreas y Zonificación, con las mismas áreas y zonas que la parte promotora del presente pretenden; la empresa **Seal Bienes Raíces, S.A. de C.V.**, a través de su Apoderado Legal el C. **Sergio Alejandro Bayardo Osorio**, así como los señores **JOSÉ y GUILLERMO** ambos de apellidos **BARRETO**

GUTIÉRREZ, someten a consideración del H. Cabildo del H. Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez, Colima, el presente instrumento que tiene los siguientes objetivos:

Objetivo General.

- Llevar a cabo la modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, que propicien las condiciones legales necesarias para promover posteriormente un desarrollo habitacional de alta densidad.

Objetivos Específicos.

- Modificar la estrategia de Clasificación de Áreas del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, cambiando una superficie de 11.36Has., del área de transición AT-5 a Área de Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-63a.
- Modificar la estrategia de Clasificación de Áreas del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, cambiando una superficie de 0.53Has., del Área de Reserva Urbana a Largo Plazo RU-LP-29 a Área de Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-86.
- Homologar la zonificación de la nueva Área de Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-63a a la existente en las reservas vecinas, mediante la ampliación de la zona Habitacional Densidad Alta H4-155.

DIAGNÓSTICO

LOCALIZACIÓN.

Los predios, objeto del presente estudio se localizan en el municipio de Villa de Álvarez, dentro del límite de centro de población establecido en el Programa de Desarrollo Urbano vigente, sobre la Av. Niños Héroe, en las proximidades con los fraccionamientos Villa Fuentes, Residencial Los Robles, Higueras del Espinal, entre otros.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

Los predios correspondientes al área de aplicación de la presente modificación al programa de desarrollo urbano del centro de población de Villa de Álvarez, se encuentra integrada por los terrenos identificados con las claves catastrales **10-01-91-000-106-000 y 10-01-91-000-106-001**, que originalmente integraron la **Parcela N° 106 Z-1 P2/3** del ejido Villa de Álvarez, mismos que se enuncian de manera detallada en el PRIMERO Y SEGUNDO PUNTO del apartado denominado ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD de la FASE DE ANTECEDENTES.

En síntesis, el área de aplicación queda integrada por una superficie total de **13-83-96.75 Has.** que en total forman las FRACCIONES SUROESTE y RESTO de la **Parcela N° 106 Z-1 P2/3** del ejido Villa de Álvarez, acreditadas con las escrituras 28,026 del 19 de julio de 2016 (folio real 308371-1), la 43,436 de fecha 8 de marzo de 2018 (folio real 308371-1), y la 43,437 de fecha 8 de marzo de 2018 (folio real 308371-1).

APTITUD TERRITORIAL

Ordenamiento Territorial

El área de aplicación en su totalidad se encuentra dentro de la UGA 22 establecida en el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio.

UGA	Política	Nombre superficie	Y Lineamiento	Uso Predominante	Usos Compatibles	Usos Condicionados	Usos Incompatibles	Criterios	Estrategias
22	Apr		Mejorar la producción agrícola y fomentar la reconversión productiva en zonas de alta pendiente y baja productividad.	Zona mixta de agricultura de temporal con pastizales y vegetación secundaria.	Agricultura, Frutales, Ganadería, Plantaciones Agrícolas.	Acuicultura (con especies nativas o con medidas para la prevención de escapes de especies exóticas a cuerpos de agua), asentamientos humanos (siguiendo los criterios de los planes de desarrollo urbano vigentes, con criterios ecológicos), infraestructura (relacionada con las actividades agrícolas y de plantaciones).	Forestal, Industria, Minería, Turismo.	Acu Agt Ahr Edu Fru Gan Inf Pla	17, 23, 28, 34, 35, 39, 43, 45, 49

No obstante lo anterior, es importante mencionar que de conformidad con los Dictámenes de congruencia de Uso del Suelo en materia de Ordenamiento Ecológico con números de oficio IMADES.0564/2021 e IMADES.0565/2021, ambos de fecha 5 de mayo de 2021, el Instituto para el Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Colima, ha dictaminado que, de acuerdo a la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en su artículo 20 BIS S, fracción III, establece que los ordenamientos ecológicos del territorio son aplicables fuera de los centros de población. En este mismo sentido, la Ley Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Colima establece en su artículo 36 fracción II que los ordenamientos ecológicos aplican fuera de las áreas que cuenten con su programa de desarrollo urbano decretado, por lo tanto, el presente dictamen NO ES APLICABLE DENTRO DE LA ZONA URBANA. Al respecto cabe señalar que el proyecto se ubica, dentro del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, Colima, por lo que deberá remitirse al instrumento de desarrollo urbano; por lo que el promovente deberá apegarse y hacer el trámite correspondiente ante la autoridad competente municipal.

Síntesis del Medio Físico Natural.

Una vez revisados y analizados los componentes del Medio Físico Natural, se elabora en un software para sistemas de información geográfica una superposición de todas las capas para obtener polígonos homogéneos y así establecer sus características.

Al revisar los condicionantes naturales, se identifica que el predio se encuentra en una zona apta para el desarrollo urbano, lo que, sin duda, se ratifica in situ, debido a que en torno al predio actualmente se están desarrollando predios en su gran mayoría orientados a la vivienda de interés social.

Análisis de Riesgos

En el área de aplicación, se llevó a cabo el análisis de riesgos geológicos e hidrometeorológicos, mismos que se basan en el Atlas de Riesgos Naturales del Municipio de Villa de Álvarez 2015, en donde a manera de síntesis se obtiene lo siguiente:

TIPO DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO
RIESGOS GEOLÓGICOS	
VULCANISMO	Riesgo Medio
SISMOS	Riesgo Muy Alto para el periodo de retorno de 500 años
TSUNAMI	Riesgo NULO
INESTABILIDAD DE LADERAS	Riesgo MUY BAJO
FLUJOS	Riesgo MUY BAJO
CAÍDAS O DERRUMBES	Riesgo MUY BAJO.
HUNDIMIENTOS	Riesgo MUY BAJO.
SUBSIDENCIAS	Riesgo MUY BAJO.
AGRIETAMIENTOS	Riesgo NULO.
RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS	
ONDAS CÁLIDAS y GÉLIDAS	Riesgo a ondas cálidas es MUY ALTO y a ondas gélidas el Riesgo es MUY
SEQUIAS	Riesgo BAJO
HELADAS	Riesgo MUY BAJO
TORRENTAS DE GRANIZO	Riesgo MUY BAJO.
TORRENTAS DE NIEVE	Riesgo NULO.
CICLONES TROPICALES	Riesgos es MUY BAJO.
TORNADOS	Riesgos es NULO
TORRENTAS ELÉCTRICAS	Riesgos es MEDIO.
LLUVIAS EXTREMAS	Riesgos es MUY ALTO.
INUNDACIONES	Riesgos para el periodo de retorno de 100 años es NULO.

Accesibilidad

El área de aplicación tiene acceso a través de la carretera Villa de Álvarez-El Espinal, que actualmente cuenta con 4 carriles de circulación y con calle lateral en los fraccionamientos que se encuentran frente al predio en su colindancia norte. La vialidad referida se encuentra tipificada por el PDU como vialidad principal VP-11.

INFRAESTRUCTURA

Agua potable. Con respecto al servicio de agua potable, se obtuvo del organismo operador, en este caso la CIAPACOV, a través del Director General de dicha Comisión, quien emitió en fecha 11 de mayo de 2022 las FACTIBILIDADES Números 02-CI-DG-355/2022 y 02-CI-DG-356/2022, donde establece que se deberá considerar la perforación y equipamiento de un pozo profundo, y la construcción de un tanque elevado de 100m³, así como un terreno de 400 m² ubicado al norte del predio

destinado para tal fin. Cabe mencionar que la perforación solicitada deberá cumplir con las especificaciones y normas aplicables de la CONAGUA para uso y consumo humano, de no ser positivo el análisis de la muestra de agua para consumo humano se deberá considerar lo necesario para la potabilización del vital líquido.

Para dar certeza del abastecimiento del agua requerida en el desarrollo que se pretende realizar, la parte promotora ha obtenido el volumen necesario del POZO 1 BIS EJIDO VILLA DE ÁLVAREZ, propiedad de la Asociación de Usuarios del pozo referido, amparado con el TITULO DE CONCESIÓN 4COL100907/16AMGE94. Cabe mencionar que los promotores del presente estudio, son socios de la Unidad de Riego Asociación de Usuarios Pozo 1 Bis Ejido Villa de Álvarez, titulares de la concesión referida, lo anterior se hace constar en el Acta de Asamblea General Ordinaria celebrada el 25 de mayo de 2022.

Es pertinente señalar que, la parte promotora deberá gestionar ante la dependencia federal de la CONAGUA, el cambio de uso del volumen de agua que corresponda al gasto requerido para garantizar el abasto de los lotes resultantes del aprovechamiento que se pretende, previamente a la ocupación de los mismos.

Drenaje Sanitario. En relación al desalojo sanitario del desarrollo que se pretende realizar, de acuerdo a lo establecido por el organismo operador en este caso la CIAPACOV, a través del Director Interino de dicha Comisión, emitió en fecha 11 de mayo de 2022 las FACTIBILIDADES Números 02-CI-DG-355/2022 y 02-CI-DG-356/2022, estableciendo que para la factibilidad de alcantarillado sanitario podrá entroncarse al colector "Rinconada de la Granja" ubicado al sur del predio de interés.

Electrificación. En relación al servicio de energía eléctrica existe a la factibilidad de conexión a dicha infraestructura; lo anterior, de conformidad por lo establecido por el organismo operador, en este caso la Comisión Federal de Electricidad, a través la Jefatura del Departamento de Planeación-Construcción, que emitió con fecha 30 de mayo y 23 de junio, ambos del año 2022, las FACTIBILIDADES Números DPC-062/2022 y DPC-082/2022, donde se señala expresamente la existencia de factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerida para la las áreas de interés, ambas pertenecientes a la Parcela 106 Z-1 P2/3 del ejido Villa de Álvarez.

Cuerpos de Agua. La colindancia suroriente del predio se ve afectado por el paso del arroyo "El Tecolotero" lo que obliga a la delimitación de la zona federal, la cual deberá ser gestionada y obtenida previamente a la autorización del Programa Parcial de Urbanización correspondiente.

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

La clasificación de áreas que la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, vigente (considerando sus modificaciones publicadas), ubica al área de aplicación dentro del Área de Transición **(AT-5)** colindante con áreas de reserva urbana al corto y largo plazo, así como área de Reserva Urbana a Largo Plazo **(RU-LP-28)** y **(RU-LP-29)**.

ZONIFICACIÓN

La zonificación contenida en la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, vigente, ubica a una pequeña porción del área de aplicación del presente estudio como zona Habitacional Densidad Alta **(H4-103)**, hacia el norte y oriente una zona de Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta **(MD3-56)** la cual se desarrolla paralela a la Vialidad Principal (VP-11 y VP-9) de la Avenida Niños Héroe (ubicada al norte) y la VP-9 (ubicada al oriente), y la zona de Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta **(MD3-57)** ubicada al oriente de la VP-9; mientras que el resto de la propiedad se ubica dentro de una zona de tipo Agropecuario **(AG-5)**.

ESTRUCTURA URBANA

La estrategia de Estructura Urbana del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, vigente, especifica la siguiente estructura urbana; el predio tiene frente directo a la Vialidad Principal identificada como **(VP-11)** correspondiente a la Av. Niños Héroe, la cual fuera de las áreas de reserva urbana del centro de población, se convierte en la Vialidad Regional (VR-2) que constituye la Carretera Estatal Villa de Álvarez – El Espinal, de igual manera el Programa prevé el paso de la Vialidad Principal **(VP-9)** correspondiente a la Av. Bicentenario y la Calle de Distribución **(CD-15)**.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Es preciso señalar que los predios que motivan el presente estudio, de acuerdo con la estrategia del programa de desarrollo urbano se encuentran parcialmente dentro de las áreas de reserva urbana a largo plazo RU-LP-28 y RU-LP-29; con las zonas de Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta MD3-56 y MD3-57, así como una pequeña porción de zona Habitacional Densidad Alta H4-103. Por su parte, la superficie 11.36Has. que se encuentra fuera del área de reserva y dentro del límite de centro de población en el área de transición AT-5, colindante en tres de sus linderos con áreas de reserva urbana, se

pretende incorporar por la parte promotora del presente al área de reserva urbana a corto plazo del Programa de Desarrollo Urbano, así como **llevar a cabo la modificación de la política de crecimiento de las actuales reservas identificadas como RU-LP-28, una porción de la RU-LP-29 y parcialmente el Área de Transición AT-5 a Reserva Urbana a Corto Plazo, así como modificar parcialmente la zona Agropecuaria AG-5 a Habitacional Densidad Alta H4-155**; con la finalidad de aprovechar los predios con proyectos orientados a la vivienda de interés social.

El objetivo de este estudio es el de aportar los elementos técnicos y jurídicos que hagan posible la autorización para la modificación de la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano con la finalidad de contar con el marco legal adecuado para el desarrollo habitacional que se pretende.

Al solicitar la presente modificación, la parte promotora reconoce que el H. Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez, es la autoridad competente a la que se refieren la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos, que es su ley reglamentaria. Por lo tanto, el presente, se promueve con fundamento en lo establecido en el artículo 27, párrafo Tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 73, fracción XXIX-C y el artículo 115, fracciones II, III, V y VI señala; así como en los artículos 76, fracc. I y 77, fracc VIII de la Ley de Asentamientos Humanos vigente en el Estado de Colima, basando su justificación técnica en lo siguiente:

- **Que considerando la fecha de instrumentación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la ciudad de Villa de Álvarez vigente, así como la falta de actualizaciones del mismo, han sido el preámbulo de una serie de modificaciones de diversa índole al documento rector del desarrollo urbano en el municipio.**
- **Que el crecimiento del estado en términos inmobiliarios desde hace varias décadas, ha sido cubierto principalmente en la zona metropolitana por la ciudad de Villa de Álvarez, en donde resulta palpable el crecimiento urbano por la diversidad de desarrollos habitacionales nuevos y el establecimiento de equipamientos especializados con cobertura regional.**
- **Que no obstante, la existencia actual de áreas de reserva urbana dentro del centro de población, una gran parte de éstas, no tiene las condiciones para alojar en el corto plazo población residente, debido a la falta de acceso y servicios.**
- **Que persiste una alta demanda de suelo urbano para el aprovechamiento habitacional por parte de diversas instituciones y sectores dentro del centro de población de Villa de Álvarez.**
- **Que el crecimiento de la ciudad de Villa de Álvarez se ha concentrado hacia el poniente, en donde se dispone de accesibilidad a través de una infraestructura de jerarquía adecuada para el volumen de tránsito de la zona.**
- **Que el área de aplicación del presente estudio, tiene garantizado el desalojo del drenaje sanitario a la red municipal, tanto del área ubicada dentro de la reserva urbana actual, como de la porción que se pretende incorporar al suelo de reserva urbana municipal.**
- **Que el área de aplicación del presente estudio, tiene garantizado el abasto de agua potable.**
- **Que el área de aplicación del presente estudio, tiene garantizada la electrificación, tanto del área ubicada dentro de la reserva urbana actual, como de la porción que se pretende incorporar al suelo de reserva urbana municipal.**
- **Que el área de aplicación del presente estudio actualmente tiene garantizado el acceso al predio a través de la Vialidad Principal VP-11, denominada Av. Niños Héroe.**
- **Que el área de aplicación del presente estudio se encuentra inmersa entre fraccionamientos de nueva creación, provocando presión inmobiliaria en los predios contiguos a los desarrollos de la zona.**
- **Que en lo relativo al análisis de aptitud territorial, no se detectaron factores que imposibiliten al aprovechamiento del área de aplicación para los fines habitacionales que se pretenden.**

Que por lo anteriormente expuesto, en términos generales se considera viable la modificación que se propone, para incorporar al área de reserva urbana de la ciudad las fracciones de los predios de interés que se encuentran fuera; debido a que si bien existe reserva disponible, la carencia de infraestructura y servicios por la falta de políticas públicas eficaces, hacen técnica y económicamente inviable su ocupación en el corto plazo para desarrollos de alta densidad, en contraste con los predios de interés que si disponen de las factibilidades a las obras e infraestructuras para permitir su ocupación, aunado al impulso inmobiliario que tiene la zona de su ubicación.

Por lo tanto, con fundamento en lo establecido en los artículos 76, fracción I y 77 fracción VIII, considerando que las condiciones actuales del área de interés y su área circundante clasificada como reserva urbana, es diferente a las estrategias originalmente previstas por el PDU, y en virtud que la parte promotora dispone de la acreditación plena y

suficiente, mediante las escrituras públicas citadas en el apartado de antecedentes, mismas que amparan el área de aplicación del presente estudio, encontrándose libre de limitaciones y gravámenes, se plantea la modificación al marco de planeación municipal, en los términos que se detallan en el siguiente apartado.

MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA

El presente apartado tiene por objeto, plasmar las descripciones vigentes y propuestas por los cambios realizados a las estrategias de Clasificación de Áreas y Zonificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez; lo anterior, considerando las modificaciones realizadas en los predios próximos que tienen influencia sobre el área de aplicación del presente estudio. Es preciso señalar que la estrategia de Estructura Urbana no se altera, en virtud que la publicación oficial del 20 de abril del 2019 que contiene el estudio denominado “*MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA, EN UN ÁREA DE APLICACIÓN CON UNA SUPERFICIE DE 12-43-00.52 HECTÁREAS, PERTENECIENTE A LA PARCELA NÚMERO 98 Z-1 P2/3 DEL EJIDO VILLA DE ÁLVAREZ, UBICADA AL PONIENTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ*”, en donde se proyectó la prolongación de la calle de distribución CD-15 dentro del área de aplicación, por lo tanto, no es necesaria la modificación de dicha acción.

A LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS.

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS ACTUAL (PUBLICADA).

AT-5: Área de transición con superficie aproximada de 147-55-01.52 Has., que sirve de amortiguador entre el área de reserva propuesta y las áreas agrícolas, colindado al norte por la carretera Villa de Álvarez-El Espinal, el Área de Reserva Urbana a corto plazo RU-CP-63, el área de reserva urbana a Largo Plazo RU-LP-44, RU-LP-28, RU-LP-37 RU-LP-38 y RU-LP-39, al sur por el límite municipal con Coquimatlán, al oriente por Áreas de Reserva Urbana a Largo Plazo y al poniente por el Área Rústica Agropecuaria AR-AGR-5. (POEC 20 ABRIL 2019).

RU-LP-28: Área de reserva urbana a largo plazo: área conformada por dos polígonos divididos por el arroyo el Tecolotero, delimitada al norte por la vialidad principal VP-11, al sur por el área de transición AT-5, al oriente por la vialidad principal VP-9 y al poniente por el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP-63 a. (POEC 20 ABRIL 2019).

RU-LP-29: Área conformada por dos polígonos divididos por el arroyo el Tecolotero, polígono que cuenta con una superficie aproximada de 32.03 Has., delimitado al Norte por la Vialidad principal VP- 11, al sur por la Arteria colectora AC-21, al oriente por la Arteria colectora AC-34 y al poniente por Vialidad principal VP-9. (POEC 19 DIC 2015).

RU-CP-63a: Área conformada por la parcela numero 98 Z-1 P2/3 del ejido Villa de Álvarez, del Estado de Colima, la cual cuenta con una superficie de 2-82-08.19 Has y está delimitada al norte por la vialidad principal VP-11, al sur por el área de transición AT-5, al poniente por el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP-63, la cual se generó por la trayectoria de la arteria colectora AC-40 de 25.00m de sección total y al oriente por el área de transición urbana AT-5. (POEC 20 ABRIL 2019).

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS PROPUESTA (A MODIFICAR)

AT-5: Área de transición con superficie aproximada de 136.19Has., que sirve de amortiguador entre el área de reserva propuesta y las áreas agrícolas, colindado al norte por la carretera Villa de Álvarez-El Espinal, con el Área de Reserva Urbana a Largo Plazo RU-LP-46, con las Reservas Urbanas a Corto Plazo RU-CP-63 y RU-CP-63a, al oriente con las Reserva Urbana a Largo Plazo RU-LP-44, RU-LP-31, RU-LP-34, RU-LP-37, RU-LP-38, RU-LP-39 y RU-LP-40, al sur por el límite municipal con Coquimatlán, al poniente por Área Rústica Agropecuaria AR-AGR-5.

RU-LP-28: (Desaparece).

RU-LP-29: Área de Reserva Urbana a Largo Plazo, conformada por dos polígonos divididos por el arroyo El Tecolotero, polígono que cuenta con una superficie aproximada de 31.50 Has., delimitado al Norte por la Vialidad principal VP- 11, al sur por la Arteria colectora AC-21, al oriente por la Arteria colectora AC-34 y al poniente por Vialidad principal VP-9 y la Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-86.

RU-CP-63a. Área de Reserva Urbana a Corto Plazo, con superficie de 15.49 Has., delimitada al norte por la vialidad principal VP-11, al sur por el arroyo El Tecolotero y el Área de Transición AT-5, al oriente por la Vialidad Principal VP-9, al poniente por el Área de Transición AT-5, y la arteria colectora AC-40 de 25.00m de sección total.

Se genera:

RU-CP-86. Área de Reserva Urbana a Corto Plazo, con una superficie aproximada de 0.53Has., limitada al norte por la Vialidad Primaria VP-11, al sur por el arroyo El Tecolotero, oriente por el área de Reserva Urbana a Largo Plazo RU-LP-29 y al poniente por la Vialidad Primaria VP-9.

A LA ZONIFICACIÓN.**ZONIFICACIÓN ACTUAL (PUBLICADA)**

AG-5: Zona Agrícola ubicada al sur poniente del área de aplicación en el vértice 5, y colinda al norte con la Vialidad Regional VR-2 y la vialidad principal VP-11 que es la Carretera al Espinal, al sur con el Límite Municipal con Coquimatlán, al oriente con el Límite de la Reserva Urbana y al poniente con las mismas zonas AG. Incluyendo las Zonas Forestales F-2 que es el Arroyo El Tecolotero, el Canal Peñitas, el Canal Nueve y la Zona Forestal F-3. (POEC 19 DIC 2015)

H4-103: Área conformada por dos polígonos divididos por el Arroyo el Tecolotero, los cuales cuentan con una superficie aproximada total de 26.21 Has., delimitada, al norte por un Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta MD3-57, al sur por un Mixto de Barrio MB3-62, al oriente por un Mixto de Barrio MB3-62 y al poniente en Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta MD3-57. Correspondiente a las Áreas de Reserva Urbana a Largo Plazo RU-LP-29. (POEC 19 DIC 2015)

H4-155: Área conformada por un polígono, que cuenta con una superficie aproximada de 01-37-42.23 Has., delimitada al norte por zona de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Alta MD3-99, al sur con el límite de la reserva urbana, al sur y oriente con zona agropecuaria AG-5 y al poniente con zona Mixto de Barrio Intensidad Alta MB3-118. Correspondiente al Área de Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-63 a. (POEC 20 ABR 2019)

MD3-56: Corredor Urbano con una superficie aproximada 1.52 Has., se ubica sobre la VP-9, en el tramo comprendido entre la VP-11 y la AC-21, continuando sobre VP-11 entre AC-40 y VP-9. Corresponde a RU-LP-28 y RU-LP-44. (POEC 19 DIC 2015)

MD3-57: Corredor Urbano con una superficie aproximada 3.14 Has., se ubica sobre la VP-9, en el tramo comprendido entre la VP-11 y la AC-21 y otro tramo sobre la VP-11, en el tramo comprendido entre la VP-9 y la AC-34. Corresponde a RU-LP-29. (POEC 19 DIC 2015)

ZONIFICACIÓN PROPUESTA (A MODIFICAR)

AG-5: Zona Agrícola ubicada al sur poniente del área de aplicación en el vértice 5, y colinda al norte con la Vialidad Regional VR-2 y la vialidad principal VP-11 que es la Carretera al Espinal, así como con el Límite de la Reserva Urbana; al sur con el Límite Municipal con Coquimatlán, al oriente con el Límite de la Reserva Urbana y al poniente con las mismas zonas AG. Incluyendo las Zonas Forestales F-2 que es el Arroyo El Tecolotero, el Canal Peñitas, el Canal Nueve y la Zona Forestal F-3.

H4-103: Área conformada por dos polígonos divididos por el Arroyo El Tecolotero, los cuales cuentan con una superficie aproximada total de 26.21 Has., delimitada, al norte por un Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta MD3-57, al sur por un Mixto de Barrio MB3-62, al oriente por un Mixto de Barrio MB3-62 y al poniente en Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta MD3-57. Correspondiente a las Áreas de RU-LP-29 y RU-CP-86.

H4-155: Habitacional Densidad Alta, con una superficie aproximada de 12.73Has., delimitada al norte por zona de Corredor Urbano Mixto MD3-56, al sur con Arroyo El Tecolotero, al oriente con zona de Corredor Urbano Mixto MD3-56 y al poniente con zona Mixto de Barrio Intensidad Alta MB3-118 y Zona Agropecuaria AG-5. Correspondiente al Área de Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-63a.

MD3-56: Corredor Urbano Mixto con una superficie aproximada 1.52 Has., se ubica sobre la VP-9, en el tramo comprendido entre la VP-11 y la AC-21, continuando sobre la VP-11 entre la AC-40 y la VP-9. Corresponde a las áreas de RU-CP-63a y RU-LP-44 ubicada al poniente de la VP-9.

MD3-57: Corredor Urbano Mixto con una superficie aproximada 3.14 Has., se ubica sobre la VP-9, en el tramo comprendido entre la VP-11 y la AC-21 y otro tramo sobre la VP-11, en el tramo comprendido entre la VP-9 y la AC-34. Corresponde a las áreas de RU-CP-86 y RU-LP-29.

Compatibilidad de Usos del Suelo

El objetivo del presente estudio, es el aportar los elementos técnicos y jurídicos que posibiliten el aprovechamiento de los predios identificados catastralmente con las claves **10-01-91-000-106-000** y **10-01-91-000-106-001**, con la finalidad de

poder modificar la zonificación, para alojar el DESARROLLO HABITACIONAL DENSIDAD ALTA con giros similares, compatibles con la zona de su ubicación, **aprovechando las bondades que ofrece el predio debido a su ubicación.**

El área de aplicación del presente estudio para la Modificación a la clasificación de áreas y zonificación de la Modificación del Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Villa de Álvarez, se integra exclusivamente por los predios identificados catastralmente con las claves **10-01-91-000-106-000** y **10-01-91-000-106-001** una superficie total escriturada de **13-83-96.75Has.**

El artículo 51 establece los grupos de usos y destinos, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del Estado de Colima son permitidos en las zonas **Habitacional Densidad Alta H4**, se enlistan en el siguiente cuadro:

Grupos de Usos y Destinos Permitidos.

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA H4-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA H4-H	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD ALTA H4-V	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS

El artículo 65 establece los grupos de usos y destinos, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del Estado de Colima son permitidos en las zonas de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta MD-3**, se enlistan en el siguiente cuadro:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA MD-3	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
	COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS DE IMPACTO MAYOR
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
	CONDICIONADO	ESPACIOS ABIERTOS
CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL	

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

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

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

Como se puede observar, las actividades o giros que es factible desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles y condicionados, que se describen para cada zona, son las que exhaustivamente se detallan en el cuadro 3 del reglamento de zonificación, y como queda enunciado en el artículo 28 del mismo ordenamiento, los usos que no se clasifiquen en alguna de las tres categorías descritas, se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

Las actividades o giros que es factible desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles y condicionados, que se describen para cada zona, son las que exhaustivamente se detallan en el cuadro 3 del reglamento de zonificación, y como queda enunciado en el artículo 28 del mismo ordenamiento, los usos que no se clasifiquen en alguna de las tres categorías descritas, se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

Según el cuadro no.5 de El Reglamento estas son las normas de la intensidad de la edificación del uso del suelo propuesto, mismas que se describen a continuación:

Normas de Intensidad de la Edificación

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M. EDIF.
H4-U	90	6.00	R	90	0.8	1.6	1/viv	1	3	-	30	Varia
H4-H	120(60)	8(4)	R	60	0.8	1.6	1/viv	2	3	-	20	Cerrado
H4-V	200	12	R	30	0.8	2.8	1/viv	5	3	-	20	Varia
MD-3	120	10	R	-	0.8	2.4	S/T	5	3	-	20	Varía

S/N= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla semcer=semicerrado

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

SIMBOLOGÍA

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

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

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

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

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

A LA ESTRUCTURA URBANA.

El presente estudio no modifica la estructura urbana establecida por el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Villa de Álvarez.

CONCLUSIONES

La parte promotora reconoce que el H. Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez, es la autoridad competente a la que se refieren la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos, que es su ley reglamentaria, por lo que en fundamento con lo establecido en el **artículo 76, fracción I** y **artículo 77, fracción VIII** de la **Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima**, se solicita la presente modificación.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es **factible** la propuesta de modificar la estrategia del **Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Villa de Álvarez**, en lo relativo a la Clasificación de Áreas y Zonificación, para un área de aplicación integrada por los predios identificados con las claves catastrales 10-01-91-000-106-000 y 10-01-91-000-106-001 que formaron parte de la parcela 106 Z-1 P2/3 del ejido Villa de Álvarez, al considerar

que se cuenta con las infraestructuras necesarias para su desarrollo, así como por disponer de la factibilidad de aptitud territorial.

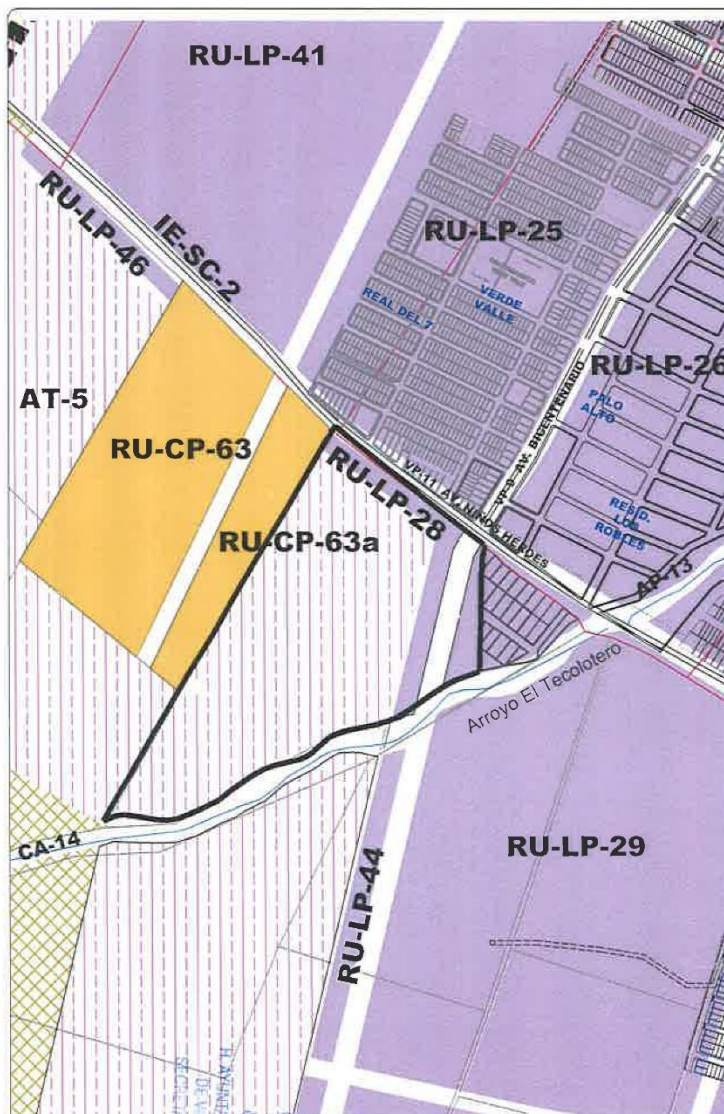
Al analizar las condiciones actuales del entorno del área de aplicación, motivo del presente estudio, no se estima problema legal y técnico para la modificación a la clasificación de áreas y zonificación; tampoco se detectaron problemas de compatibilidad con respecto a las actividades o giros existentes en la zona y sobre todo ninguna contravención a sus objetivos o a sus principales estrategias.

Asimismo, el estudio contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable Ayuntamiento y cuya justificación se expresa en los considerandos del mismo.

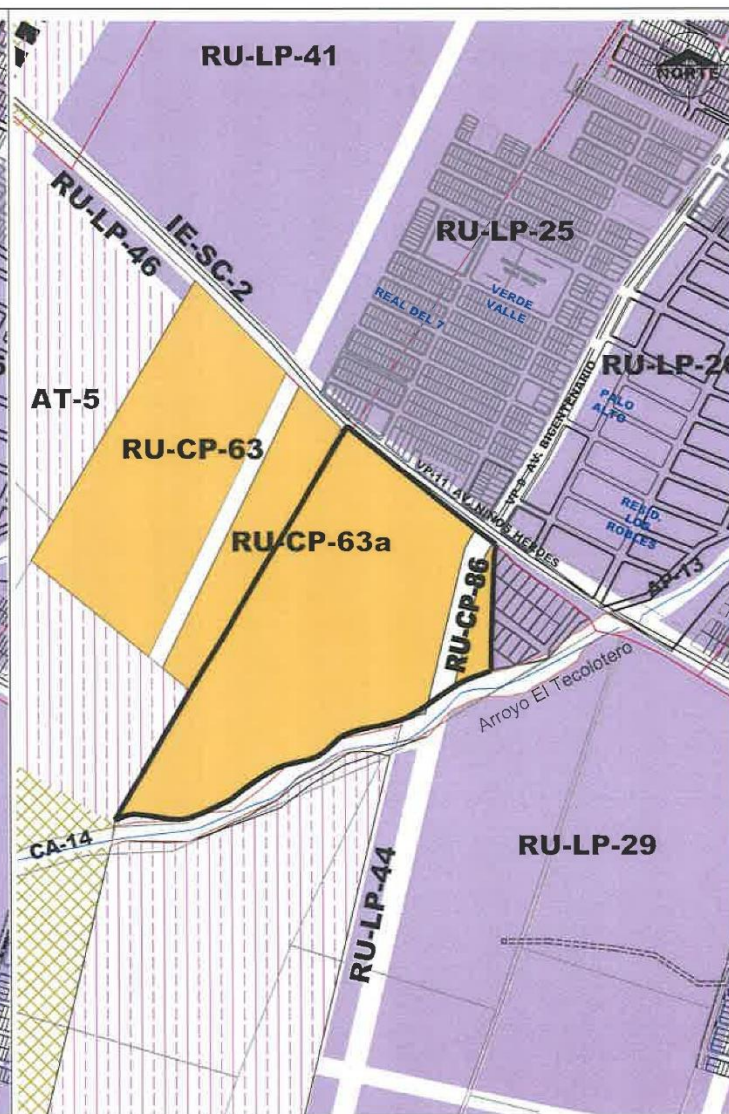
Para que surta los efectos legales, el texto de la modificación que pasará a formar parte del Programa de Desarrollo Urbano, en caso de que la autoridad municipal resuelva su autorización. Se integrará al **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez**, que contiene la expresión de resultado de los estudios técnicos, físicos, geográficos, medio natural y socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico en su área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para conservación de los objetivos que se determinan en el mismo Programa.

Corresponde a las autoridades concurrentes, y a la sociedad organizada, llevar a la práctica las estrategias que el programa concluye, esto con el propósito de cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución General de la República.

Una vez autorizado y publicada la presente propuesta, se tramitará ante el H. Ayuntamiento de **Villa de Álvarez** el proyecto del Programa Parcial correspondiente, mismo que deberá mantener congruencia con la estrategia aquí señalada.



CLASIFICACIÓN DE ÁREAS ACTUAL



CLASIFICACIÓN DE ÁREAS MODIFICACIÓN

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE VILLA DE ALVAREZ ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVE CATASTRAL 10-01-91-000-106-000 Y 10-01-91-000-106-001.

PROMOTORES:
SEAL BIENES RAÍCES, S.A. DE C.V.
 APODERADO LEGAL:
SERGIO ALJANDRO BAYARDO OSORIO.
 Y LOS CC. JOSÉ Y GUILLERMO AMBOS DE APELLIDOS BARRETO GUTIÉRREZ.

Simbología:

ÁREAS DE RESERVA URBANA	
RU-CP	RESERVA URBANA A CORTO PLAZO
RU-MP	RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO
RU-LP	RESERVA URBANA A LARGO PLAZO
APU	ÁREAS EN PROCESO DE URBANIZACIÓN
ÁREAS DE RESTITUCIÓN A INFRAESTRUCTURA E INSTALACIONES	
[Grid]	POR PASO DE INSTALACIONES DE AGUA POTABLE
IE-EL	POR PASO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
IE-SC	POR PASO DE VALIDAD REGIONAL
ÁREAS BÓTICAS	
[Green]	ÁREAS AGROPECUARIAS
ÁREAS DE PREVENCIÓN ECOLÓGICA	
AP	ÁREAS DE PREVENCIÓN ECOLÓGICA
ÁREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA	
CA	ÁREAS DE PROTECCIÓN A CUERPOS DE AGUA
ÁREAS DE TRANSICIÓN	
AT	ÁREAS DE TRANSICIÓN

Equipamiento Urbano

1	JARDÍN DE INFANCIA	10	CASINO
2	PREPARATORIA	11	UBICACIÓN MEDICA
3	SECUNDARIA	12	JARDINES Y PLAZAS
4	PREPARATORIA	13	BAÑOS PÚBLICOS
5	UNIVERSIDAD	14	ASISTENCIA FAMILIAR
6	ALDITORIO	15	ASÍLO ALBERQUE
7	TEMPLO	16	DEPOSITO DE CONCRETOS
8	CLINICA	17	DEPOSITO DE POLVO
9	HOSPITAL	18	PREDIO SIN DESTINO
		19	DEPOSITO DE ESTERCO
		20	SEGURIDAD PUBLICA
		21	ESTACION DE FERROCARRIL
		22	ESTACION DE TREN
		23	PARQUE DE ESTACIONAMIENTO
		24	ESTACION DE TRANSFERENCIA
		25	ESTACION DE TRANSFERENCIA
		26	ESTACION DE TRANSFERENCIA
		27	ESTACION DE TRANSFERENCIA
		28	ESTACION DE TRANSFERENCIA
		29	ESTACION DE TRANSFERENCIA
		30	ESTACION DE TRANSFERENCIA

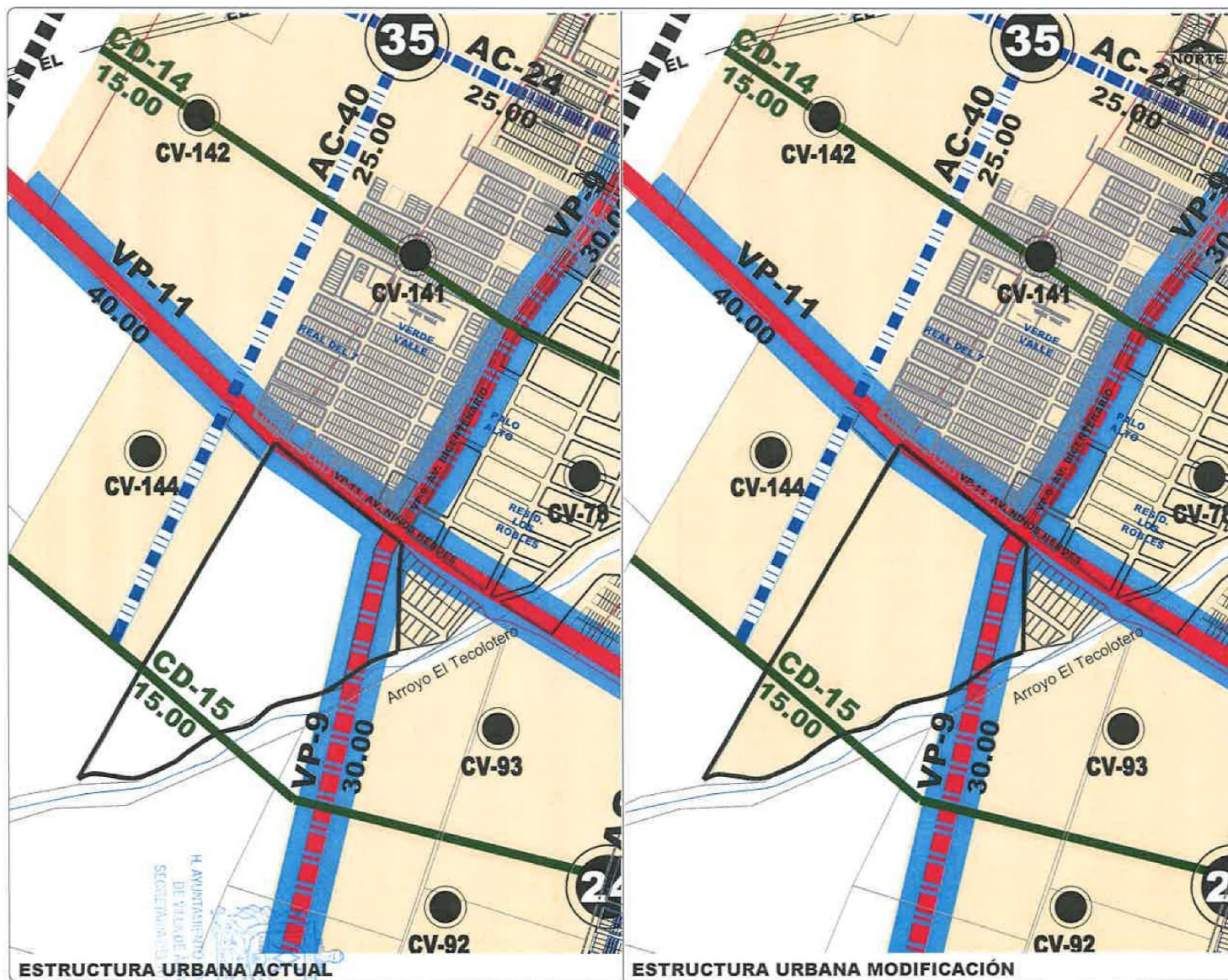
Simbología Básica:

[Dashed line]	LÍMITE MUNICIPAL (EXISTENTE)	[Dotted line]	LÍMITE DE ÁREA URBANA (RESERVAS URBANAS Y AUTORIZADAS)
[Dotted line]	LÍMITE DEL ÁREA APLICACIÓN	[Wavy line]	CURVAS DE NIVEL
[Dotted line]	TERRITORIO IMP. VECIND	[Dashed line]	CAMINO TERRACERA
[Dotted line]	LÍMITE DE PARCELAS	[Dotted line]	COORDENADAS UTM
[Dotted line]	LÍMITE DE FRONTERA	[Dotted line]	ESCURRIMENTOS
[Dotted line]	VÍA DEL FERROCARRIL	[Dotted line]	CANAL
[Dotted line]	LÍNEA DE ALTA TENSIÓN	[Dotted line]	LAGUNA
[Dotted line]	ACEROS		
[Dotted line]	CARRETERA ESTATAL		

CONTENIDO
CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

ESCALA GRÁFICA: ESCALA 1:1000
 LUGAR Y FECHA: VILLA DE ALVAREZ, COL. OCTUBRE DE 2002





MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ALVAREZ ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVE CATASTRAL 10-01-91-000-106-000 Y 10-01-91-000-106-001.

PROMOTORES:
SEAL BIENES RAÍCES, S.A. DE C.V.
 APOYADO URBAL/
SERGIO ALEJANDRO BAYARDO OSORIO.
Y LOS CC. JOSÉ Y GUILLERMO AMBOS DE APELLIDOS BARRETO GUTIÉRREZ.

SIMBOLOGÍA:

ESTRUCTURA VIAL EXISTENTE	
VR	VIALIDAD REGIONAL
VAC	VÍAS DE ACCESO CONTROLADO
VP	VIALIDAD PRIMARIA
AC	ARTERIAS COLECTORAS
CALLE DE DISTRIBUCIÓN Y CALLES LOCALES	
ESTRUCTURA VIAL EXISTENTE O PROPUESTA PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE COLIMA	
VAC	VÍAS DE ACCESO CONTROLADO
VP	VIALIDAD PRIMARIA
AC	ARTERIAS COLECTORAS
ESTRUCTURA VIAL DE PROYECTO	
VAC	VÍAS DE ACCESO CONTROLADO
VP	ACCESOS CONTROLADOS CON SENALES NO EN NODOS
VP	VIALIDAD PRIMARIA
AC	ARTERIAS COLECTORAS
CD	CALLES DE DISTRIBUCIÓN
VAC, VP, AC, CD JERARQUÍA DE LA VIALIDAD 25.00 DERECHO DE VÍA	

ESTRUCTURA TERRITORIAL

CU	CENTRO URBANO	AREA DE RESERVA URBANA	CORREDOR REGIONAL
SU	SUBCENTRO URBANO	MODULO VIAL A NIVEL	CORREDOR URBANO
CB	CENTRO DE BARRIO	MODULO VIAL A DESNIVEL	
CV	CENTRO VECINAL		

EQUIPAMIENTO URBANO

JARDIN DE NIÑOS	GUARDERIA	CASINO
PRIMARIA	UNIDAD MEDICA	JURADOS Y FRACCIONES
SECUNDARIA	ASISTENCIA FAMILIAR	JUECES MUNICIPALES
PREPARATORIA	ASILO O ALBERGUE	POLICIA MUNICIPAL
EDUCACION SUPERIOR	CEMENTERIO	ESTACION URBANA
CASA DE LA CULTURA	PROYECTOR COMUNITARIO	CASERIO DE POLICIA
BIBLIOTECA	ZARANDA DEPORTIVA	CORREDOR TELEFONICO
ALCOFRIO	UNIDAD DEPORTIVA	ESTACION DE FERROCARRIL
TEMPLO	PLAZA DE TOROS	ADMN. TELERADIO
CLINICA	CLUB DEPORTIVO SOCIAL	GASOLINERA
HOSPITAL		SUBESTACION ELÉCTRICA

SIMBOLOGÍA BÁSICA

—	LÍMITE MUNICIPAL (PROYECTO)	—	LÍMITE DE ÁREA URBANA PROYECTADA
—	LÍMITE MUNICIPAL (EXISTENTE)	—	CURVAS DE NIVEL
—	LÍMITE DEL ÁREA APLICACIÓN	—	CAMINO TERRACERA
—	TERRITORIO MFAL VECINAL	—	COORDENACIONES UTM
—	LÍMITE DE PARCELAS	—	ESCURRIMIENTOS
—	SALTO DE PIEDRA PERMANENTE	—	CANAL
—	LÍMITE DE PROYECTO SEÑALADO	—	LAGUNA
—	LÍMITE DEL FERROCARRIL		
—	LÍNEA DE ALTA TENSION		
—	CUADRUJO		
—	CARRERA ESTATAL		

ESTRUCTURA URBANA

ESCALA GRÁFICA: ESCALA 1:10,000

LUGAR Y FECHA: VILLA DE ALVAREZ, COL., OCTUBRE DE 2022

CONVOCADO POR: **COPLIBRO**



EL ESTADO DE COLIMA

**PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Ma Guadalupe Solís Ramírez

Secretaria General de Gobierno

Guillermo de Jesús Navarrete Zamora

Director General de Gobierno

Licda. Adriana Amador Ramírez

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

CP. Betsabé Estrada Morán

ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez

ISC. José Manuel Chávez Rodríguez

LI. Marian Murguía Ceja

LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías

Lic. Gregorio Ruiz Larios

Mtra. Lidia Luna González

C. Ma. del Carmen Elisea Quintero

Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo

Para lo relativo a las publicaciones que se hagan en este periódico, los interesados deberán dirigirse a la Secretaría General de Gobierno.

El contenido de los documentos físicos, electrónicos, en medio magnético y vía electrónica presentados para su publicación en el Periódico Oficial ante la Secretaría General de Gobierno, es responsabilidad del solicitante de la publicación.

Tel. (312) 316 2000 ext. 27841

publicacionesdirecciongeneral@gmail.com

Tiraje: 500