



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

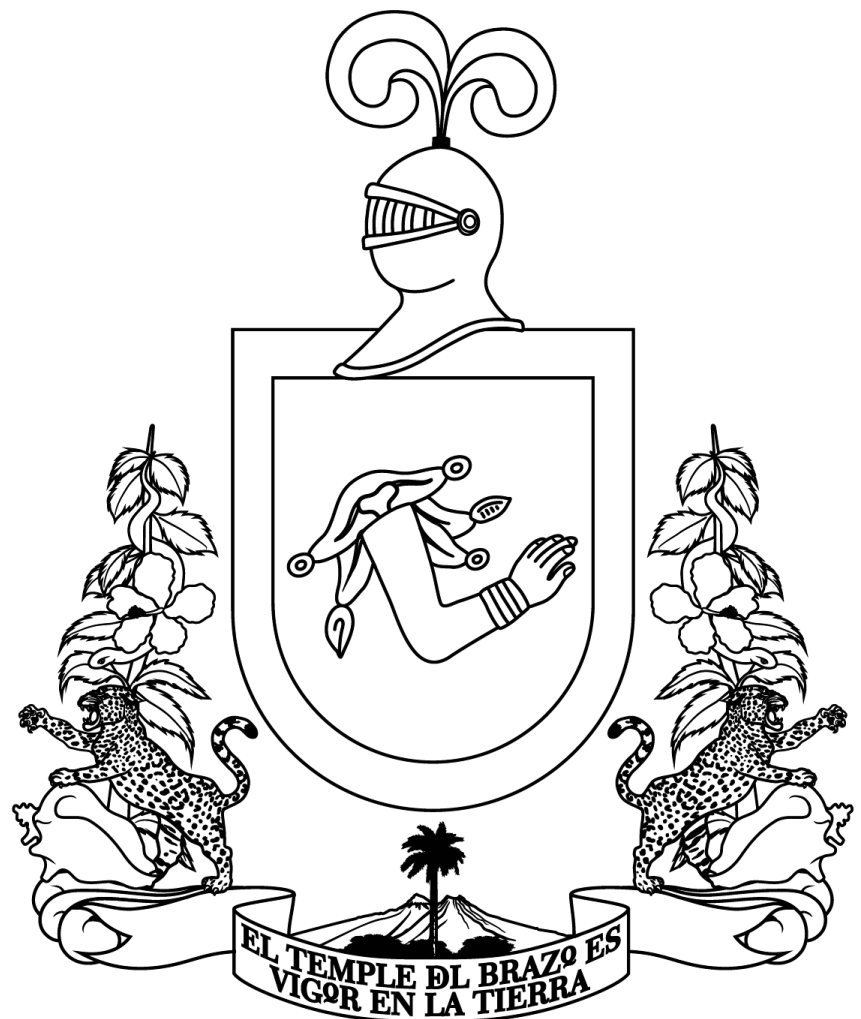
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO Y
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ

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



SUPLEMENTO
NÚM. 1

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 13 DE ABRIL DE 2024

TOMO CIX
COLIMA, COLIMA

NÚM.

28
24 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN LA FORTUNA SEGUNDA SECCIÓN, UBICADO AL PONIENTE DE LA CABECERA MUNICIPAL DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA. Pág. 3

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO****QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN LA FORTUNA SEGUNDA SECCIÓN, UBICADO AL PONIENTE DE LA CABECERA MUNICIPAL DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.**

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 de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 195/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.081/2024, de fecha 01 de abril de 2024, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 02 del citado mes y año, 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 el **Programa Parcial de Urbanización La Fortuna Segunda Sección**, ubicado al poniente de la cabecera municipal de Villa de Álvarez, Colima, promovido por la empresa DESARROLLADORA SAN RICARDO S. A. DE C. V.

SEGUNDO.- Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, Colima, celebrada el 05 de marzo de 2024, se aprobó el **Programa Parcial de Urbanización La Fortuna Segunda Sección**, ubicado al poniente de la cabecera municipal de Villa de Álvarez, Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el día 06 de marzo de 2024, 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.

TERCERO.- 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 de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 195/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dictaminó la congruencia del **Programa Parcial de Urbanización La Fortuna Segunda Sección**, ubicado al poniente de la cabecera municipal de Villa de Álvarez, Colima, según consta en el documento que contiene el Programa Parcial de Urbanización del cual solicita su publicación.

CUARTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", el documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización La Fortuna Segunda Sección**, ubicado al poniente de la cabecera municipal de Villa de Álvarez, Colima, conforme se asienta en los Considerandos anteriores, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

En tal virtud, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido con las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización La Fortuna Segunda Sección**, ubicado al poniente de la cabecera municipal de Villa de Álvarez, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 05 de marzo de 2024, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 89 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, el 05 de abril de 2024.

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

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ
Firma.

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

FASE DE ANTECEDENTES

ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD

En este apartado, se pretenden mencionar y mostrar los antecedentes de propiedad para estar en condiciones de promover el presente estudio. En el caso particular del área de aplicación del presente Programa Parcial de Urbanización, comprende al predio rústico constituido por las tres fracciones restantes de la fracción poniente del lote sur de una fracción del predio denominado "LA RESERVA", ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, identificado con la clave catastral **10-01-93-063-948-000** y una superficie de **28-15-37.573 Has.**

PRIMERO: Que mediante Escritura Número **92,757** de fecha 29 de junio de 2023, expedida por el **Lic. Carlos de la Madrid Guedea**, Notario Titular de la Notaría Pública número 3 de la ciudad de Colima, Colima, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Folio Real número **61582-1** de fecha 23 de agosto de 2023, hace constar la PROTOCOLIZACIÓN DEL PLANO DE UN INMUEBLE RÚSTICO, a solicitud de los señores NEREO ROLÓN VERJÁN, JOSÉ GUADALUPE ROLÓN VERJÁN Y EDGAR DAMIÁN ROLÓN VERJÁN, todos por su propio derecho y como apoderados generales limitados de las señoras MARISA ROLÓN VERJÁN, ROCÍO ELIZABERH ROLÓN VERJÁN, MARÍA TERESA ROLÓN VERJÁN, MIRIAM LIZBETH ROLÓN VERJÁN Y LUZ VERJÁN AGUIRRE, en virtud de haberse llevado a cabo un levantamiento topográfico por el Ing. Juan José Ramírez López, con cedula profesional 5637770, mismo que fue certificado por la Dirección de Catastro Municipal de Villa de Álvarez.

En consecuencia de la protocolización realizada, el inmueble se describe de la siguiente manera:

Predio rústico constituido por las tres fracciones restantes de la fracción poniente, del lote sur y de la fracción sur de una fracción del predio denominado "La Reserva", ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, que según plano protocolizado a que se hizo mención tiene una superficie de 28-15-37.573 Has., con las siguientes medidas y colindancias:

- Al Noreste: En 279.595 metros, colinda con el fraccionamiento La Reserva;
- Al Suroeste: En línea irregular que mide en conjunto 638.839 metros, con propiedad del señor Sergio Alejandro Schulte Gómez y con el arroyo Los Limones;
- Al Noroeste: También en línea irregular que mide en conjunto 947.025 metros, colinda con el fraccionamiento La Fortuna; y
- Al Sureste: En línea irregular que mide en conjunto 559.838 metros, con el arroyo Los Limones.

ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD

En el presente aparatado tiene como objetivo, exponer la acreditación de la personalidad jurídica de la parte promotora del Programa Parcial de Urbanización, en virtud de que el área de aplicación es propiedad de los CC. **LUZ VERJÁN AGUIRRE, NEREO, JOSÉ GUADALUPE, MARISA, MARÍA TERESA, MIRIAM LIZBETH, ROCÍO ELIZABETH Y EDGAR DAMIÁN, todos ellos de apellidos ROLÓN VERJÁN; sin embargo, de acuerdo con el CONVENIO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS celebrado con la sociedad mercantil denominada "DESARROLLADORA SAN RICARDO", S.A. DE C.V., representada por su Administrador Único, el señor JOSÉ RICARDO VARGAS BUSTAMANTE, es esta sociedad quien fungirá como promotora del presente fraccionamiento.**

La sociedad promotora se encuentra debidamente constituida, lo anterior consta en el documento notarial 45,291 de fecha 23 de enero de 2002, emitido por el Lic. Carlos de la Madrid Virgen, Titular de la Notaría Pública Número 3 de la ciudad de Colima, Colima, donde hace constar la **CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA “DESARROLLADORA SAN RICARDO”, S.A. DE C.V.** que otorgan los señores JOSÉ RICARDO VARGAS BUSTAMANTE Y ANA ROSA MORENO MOCTEZUMA, ambos por su propio derecho y con la autorización de la Secretaria de Relaciones Exteriores. El documento referido se encuentra Inscrito en el Registro Público de Comercio de Colima en el **Folio Real 159989-1** de fecha **14 de marzo de 2002**.

ESTUDIOS URBANOS PREVIOS

Debido a las estrategias de desarrollo urbano previstas originalmente para el predio de interés por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, Colima, se llevó a cabo el estudio para modificar parcialmente dicho instrumento, a efecto de generar condiciones en el marco regulatorio que permitan a la parte Promotora el aprovechamiento pretendido, siendo publicado en la gaceta del Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 13 de mayo de 2023, denominándose “MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, ESPECÍFICAMENTE AL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL NÚMERO 10-01-193-063-948-000”.

Con lo anteriormente descrito, la parte promotora, somete al H. Cabildo de Villa de Álvarez el presente instrumento de planeación con la finalidad de desarrollar un fraccionamiento con tipología habitacional en densidad alta.

FUNDAMENTACIÓN

BASES JURÍDICAS

El fundamento jurídico de la estrategia del Programa Parcial de Urbanización que se presenta, parte de los preceptos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado de Colima, el CUARTO TRANSITORIO de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima (2022), la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima y el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

BASES DE PLANEACIÓN

Conforme al marco legal, los programas parciales 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.

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez.

El H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez promueve y autoriza la modificación del “Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez”, publicada el 19 de diciembre del año 2015; es el instrumento de planeación urbana con el que se rige el crecimiento urbano en la ciudad de Villa de Álvarez.

Con fundamento en el programa de desarrollo urbano vigente, considerando la modificación realizada en fecha 13 de mayo de 2023 al horizonte de planeación asignado al predio, se establecen las siguientes estrategias para el predio de interés:

En lo relativo a la clasificación de áreas, el programa establece al predio de interés dentro de un área de Reserva Urbana a desarrollarse en el Corto Plazo, identificada con las siglas RU-CP-84, RU-CP-87 y RU-CP-88, con unas franjas de **Áreas de Prevención Ecológica AP-10 y AP-12** en las colindancias oriente y poniente del predio de interés; con una zonificación **Habitacional de Densidad Alta**, contenida dentro de los polígonos identificados con los consecutivos **H4-112 y H4-118**, con franjas de **Zona de Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta**, identificadas dentro de los polígonos con las siglas **MD3-69, MD3-77 y MD3-107**, en torno a las vialidades principales VP-1, VP-10, VP-12 y VP-13; y en las colindancias oriente y poniente del predio de interés, unas franjas de **Zona de Espacios Verdes y Abiertos EV**, próximos a los cuerpos de agua de la zona de ubicación; y finalmente con relación a la estrategia de estructuración urbana, el Programa preve al oriente la prolongación de la **vialidad principal VP-13** y al **poniente la VP-1**, mientras que en la porción norte se prevé el paso de la **vialidad principal VP-10** y al **sur la Vialidad Principal VP-12**; así como, el paso de vialidades de distribución, en sentido **oriente-poniente la calle CD-17** y de **norte-sur la CD-22**.

Lo anterior ha sido ratificado en el Dictamen de Vocación del Suelo, expedido por el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, a través de la Dirección General de Desarrollo Municipal, mediante oficio **DGDM-815/2023** de fecha **18 de diciembre de 2023**.

OBJETIVOS

Objetivos Generales

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

1. Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población.
2. Regular y controlar la urbanización y edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
3. Realizar el presente programa parcial, en estricto apego a la estrategia establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Villa de Álvarez, Colima.

Objetivos Específicos

1. Funcionar como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano del Predio rústico constituido por las tres fracciones restantes de la fracción poniente, del lote sur y de la fracción sur de una fracción del predio denominado "La Reserva", ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, en una superficie de **28-15-37.57Has**, para realizar un fraccionamiento habitacional densidad alta.
2. Ofertar un total de **1,309** lotes vendibles.
3. Dotar de **9** lotes urbanizados destinados a áreas de cesión que incrementen la calidad de vida de la población.
4. Establecer una jerarquización vial acorde a la estructura vigente y propuesta en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, Colima.
5. 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.
6. Dar continuidad a los criterios de estructuración urbana de los proyectos autorizados en las proximidades con el área de aplicación.

FASE DE DIAGNÓSTICO

LOCALIZACIÓN

El área en donde se pretende desarrollar el presente Programa Parcial de Urbanización, se localiza al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, dentro del límite de centro de población establecido en el Programa de Desarrollo Urbano vigente, en las proximidades con los fraccionamientos La Fortuna, Residencial Tulipanes, La Reserva, Puerta de Hierro, entre otros, a 5kms. aproximadamente al poniente del centro de la ciudad de Villa de Álvarez.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El área de estudio del presente documento tiene un alcance superior al del área de aplicación, ya que esta tiene como objetivo la contextualización de la problemática considerando las referencias del ámbito territorial próximo inmediato al área a desarrollar. Considerando lo anterior, el área de estudio tiene una superficie total de 138-13-23.62 m², misma que corresponde a un polígono rectangular constituido por el siguiente cuadro de construcción:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenadas	
EST	PV				Y	X
				1	2,130,134.4767	628,107.8832
1	2	N 90°0'0.00" E	1,386.8679	2	2,130,134.4767	629,494.7511
2	3	S 0°0'0.00"	996.0023	3	2,129,138.4744	629,494.7511
3	4	N 90°0'0.00" W	1,386.8679	4	2,129,138.4744	628,107.8832
4	1	N 0°0'0.00"	996.0023	1	2,130,134.4767	628,107.8832
ÁREA: 1'381,323.62 m²						

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

Como se precisó con anterioridad, el Área de aplicación del presente Programa Parcial de Urbanización se encuentra integrada por el Predio rústico constituido por las tres fracciones restantes de la fracción poniente, del lote sur y de la fracción sur de una fracción del predio denominado "La Reserva", ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, con clave catastral **10-01-93-063-948-000**, cuyas medidas y superficie se detallan en el apartado de ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD.

En cumplimiento a lo establecido en el Artículo 221, Párrafo 1, Fracción XII, Apartado a, la Dirección de Catastro del municipio de Villa de Álvarez, emitió la Certificación correspondiente al área de aplicación.

CONDICIONANTES DE LA URBANIZACIÓN.

Medio Físico Natural.

A continuación, se describen en forma breve y concreta las características que presenta actualmente la vida natural de la parcela, así como los aspectos permisibles o restrictivos para el desarrollo habitacional que se pretende.

A) Topografía.

El predio presenta una topografía con una pendiente promedio del 2.1% con dirección norte-sur, teniendo como cota más alta 454msnm y como la cota más baja 434msnm, con presencia un cuerpo de agua en el lindero oriente que se denomina Arroyo Los Limones y otro en el lindero poniente denominado arroyo sin nombre.

B) Vegetación.

Dentro del área de aplicación se pueden observar múltiples individuos de mango, en virtud de haberse llevado a cabo la siembra inducida de esta especie en poco más de la mitad del terreno que por décadas se ha dedicado a la producción de esta fruta. Por lo anterior, será sujeto a las medidas que determine el IMADES y la autoridad municipal facultada.

C) Cuerpo de Agua

El área de aplicación del presente Programa Parcial de Urbanización tiene en sus linderos oriente y poniente cuerpos de agua de propiedad federal; por lo tanto, se han obtenido las delimitaciones correspondientes por parte de la Comisión Nacional del Agua, lo anterior consta en Oficio No. B00.908.04.000897 de fecha 22 de abril de 2022, signado por la titular de la Dirección Local en Colima.

Infraestructura y Servicios.

A) Agua Potable y Drenaje Sanitario.

En lo que respecta al área de aplicación, se ve afectado por el paso del colector sanitario "Rinconada de la Granja", ubicado en el derecho de vía donde está programado el paso de la calle de distribución CD-17.

AGUA POTABLE: El área de aplicación, actualmente cuenta con la Concesión N° COL103914 por la CONAGUA; por lo anterior, se solicitó y obtuvo del organismo operador de la CIAPACOV la factibilidad condicionada a la construcción de la infraestructura de perforación y equipamiento de un pozo profundo, destinando un terreno de 400m² para tal fin; así como, de llevar a cabo la transmisión de los derechos de la concesión y cumplir con las especificaciones y normas para uso y consumo humano por parte de la CONAGUA, en el entendido de no ser positivo el análisis de las muestras realizadas, deberá realizarse su potabilización.

Es importante mencionar que a efecto de garantizar el suministro adecuado a la futura población residente, se deberá obtener el volumen de agua necesario para la etapa a desarrollar.

ALCANTARILLADO SANITARIO: Por lo que respecta al alcantarillado sanitario, el organismo operador, establece que la parte norte del predio podrá entroncarse al colector "Rinconada de la Granja" que pasa por el predio de interés y para la parte sur, se deberá considerar la construcción de un subcolector de 12" hasta el pozo de visita ubicado en el fraccionamiento Valles del Sol, lo anterior se hace constar en el oficio número **02-CI-DG-123/2023** de fecha 2 de febrero de 2023, en donde se menciona que los trabajos de entronque de agua potable y drenaje sanitario se llevarán a cabo previo pago de los derechos generales y físicamente serán realizados por personal de CIAPACOV.

B) Energía Eléctrica.

El área de aplicación cuenta con la factibilidad de conexión a la infraestructura eléctrica, según lo hacen constar en el oficio número **DPC-082/2021** de fecha del 08 de octubre de 2021, donde se precisa que las obras necesarias para el suministro

del servicio, deben ser con cargo a la parte promotora y solo podrán determinarse una vez que se reciba la información de sus necesidades específicas.

C) Accesibilidad.

Debido a que el área de aplicación se encuentra inmerso en un área incorporada; así como con áreas en proceso de urbanización, actualmente se cuenta con un sistema vial en proceso de consolidación, que garantiza el acceso a través de las vialidades de distintas jerarquías en la colindancia norte del área de aplicación. A través de la vialidad principal denominada Av. Niños Héroe se accede al área de estudio, para de ahí dirigirse hacia el área de aplicación a través de las vialidades principales denominadas Paseo de los Limones y Lima, así como por las calles locales denominadas Olivo, Palmito, y demás colindantes en la parte norte; por lo que, no se advierten inconvenientes que impidan la accesibilidad al predio.

Tomando en consideración la ubicación del área que se pretende desarrollar y su relación con el contexto inmediato, resulta evidente que al encontrarse próximo a dos cuerpos de agua en su colindancia oriente y poniente, habrá de ser necesaria la realización de obras que permitan dar continuidad a la estructura urbana de la zona, la cual se habrá de ir consolidando en la medida en que sean realizadas las obras de urbanización de las etapas del fraccionamiento que se pretende.

Por lo anterior, el área no tiene problemas de accesibilidad en el corto ni largo plazo.

Factibilidad INAH.

El área de aplicación fue sujeta de inspección por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), Delegación Colima, en virtud de haberse ingresado ante la instancia referida la solicitud de Visto Bueno de Obras en Áreas de Monumentos Arqueológicos o en que se Presuma su Existencia. Por lo anterior, el Instituto después de haber realizado 398 pozos de sondeos y haber realizado trabajos de salvamento en donde se recuperaron 23 restos óseos, varias ofrendas compuestas por elementos cerámicos y líticos además de una muestra significativa de fragmentos cerámicos y líticos, se otorga el visto bueno y/o factibilidad para realizar las obras que se pretenden en el inmueble de referencia. Lo anterior consta en el oficio 401.2C.7-2023/378 de fecha 19 de julio de 2023, signado por el Antrop. Julio Ignacio Martínez de la Rosa, en su carácter de Director del Centro INAH Colima.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO

ZONIFICACIÓN

Compatibilidad de Usos del Suelo

Como se ha mencionado previamente, el proyecto se ha alineado a las estrategias establecidas por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez; por lo tanto, el área de aplicación se ha zonificado con lotes **Habitacionales Unifamiliares Densidad Alta (H4-U)**, lotes de tipo **Mixto de Barrio de Intensidad Alta (MB-3)**, de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3)**; así como, de **Espacios Verdes y Abiertos (EV)** y **Equipamiento Institucional (EI)** como destino de equipamiento urbano y un lote de **Infraestructura (IN)**. Los usos y destinos referidos se ajustarán a los lineamientos establecidos en el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

El artículo 51 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, establece los grupos de usos y destinos permitidos en la zona **Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U)**, mismos que 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

El artículo 65 establece los grupos de usos y destinos, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima son permitidos en las zonas de tipo **Mixto de Barrio de Intensidad Alta (MB-3)** y de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3)**, se enlistan en los siguientes cuadros:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA MB-3	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL

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 SERV. DE IMPACTO MAYOR
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL

El artículo 116 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, establece los grupos de usos y destinos que son permitidos en las zonas de **Equipamiento Institucional (EI)**, de **Espacios Verdes (EV)**; así como las zonas **Infraestructura (IN)**, mismas que se enlistan en los siguientes cuadros:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL EI	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO DE BARRIO
	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS EV	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA IN	PREDOMINANTE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
	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.

De acuerdo con el cuadro no.5 de El Reglamento las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo propuestos, 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 POR UNIDAD DE VIVIENDA	1	3	-	30	Varia
MB-3	120	10.00	R	-	0.8	2.4	S/T	5	3	-	20	Varía
MD-3	120	10.00	R	-	0.8	2.4	S/T	5	3	-	20	Varía
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto
EI	S/N	VARIA	S/N	-	S/N	S/N	S/T	5	-	-	30	Varia
IN	Varia	-	R	-	0.7	2.1	S/T	5	5	5	20	Abierto

S/N= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla semic=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.

Lotificación.

Memoria Descriptiva del Proyecto

Como se mencionó, el área de aplicación presenta cuerpos de agua con características del medioambiente natural digno de preservarse; por lo tanto, la presente propuesta obedece por un lado a la búsqueda de la integración con las

infraestructuras y entorno existentes, así como a la armonización con el medioambiente del predio y los lineamientos de la estructura vial y territorial prevista por la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Villa de Álvarez.

Por lo tanto, en el presente proyecto se pretende urbanizar un total de **1,318** lotes repartidos de la siguiente manera:

USO	No. LOTES
H4-U	1,201
MB-3	25
MD-3	83
EV	5
EI	3
IN	1
TOTAL =	1,318

Cálculo del Área de Cesión

Por lo que respecta al área de cesión para destinos, esta se calculó tomando los porcentajes que establece el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima de acuerdo al Art. 139 fracciones V y VI, misma que establece que a la zona de Habitacional Unifamiliar Densidad Alta **H4-U** le corresponde ceder **17.00 metros cuadrados por unidad de vivienda** y a los usos de tipo Mixto de Barrio Intensidad Alta **MB-3** y Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta **MD-3** les corresponde ceder el **20% de la superficie vendible**.

Por lo tanto, el cálculo del área de cesión se determinó de la siguiente manera:

ZONA	SUPERFICIE	# LOTES	REQUERIMIENTO DE CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO	A CEDER
H4-U	118,279.05	1,201	17 m ² POR LOTE	20,417.00
MB-3	3,776.55	25	20% DE LA SUP VENDIBLE	755.31
MD-3	17,167.62	83	20% DE LA SUP VENDIBLE	3,433.52
TOTAL	139,223.22	1,309		24,605.83

El proyecto para cumplir con la obligación de otorgar las áreas de cesión reglamentarias, ha destinado los siguientes equipamientos, en función con los existentes en la zona próxima inmediata al área de aplicación y a las necesidades propias del proyecto:

LOTES PARA CESIÓN

USO	PROYECTO	
	NO. LOTES	SUPERFICIE (m ²)
EI	3	16,426.74
IN	1	280.90
EV	5	9,622.30
TOTAL	9	26,329.94

Sin embargo, es importante mencionar que la superficie del lote de Infraestructura no está computada dentro de las áreas de cesión para destinos del proyecto. Por lo tanto, dicha condición se refleja en el superávit de la siguiente comparativa:

COMPARATIVA DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)
CESIÓN DE PROYECTO	26,329.94
CÁLCULO DE CESIÓN	24,605.83
DIFERENCIA	1,724.11
SUPERÁVIT	1,443.21

(EXCLUYENDO LA SUP. DEL LOTE IN)	
----------------------------------	--

Las áreas de cesión no podrán ser comercializadas por el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez de conformidad a lo señalado en el artículo 132 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, que dice: “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”.

Finalmente se presenta el resumen general de áreas del presente proyecto:

CONCEPTO	PROYECTO	
	SUPERFICIE (m²)	%
SUPERFICIE VENDIBLE	139,223.22	49.45%
SUPERFICIE DE CESIÓN PARA DESTINOS (EV y EI)	26,049.04	9.25%
SUPERFICIE DE INFRAESTRUCTURA (IN)	280.90	0.10%
SUPERFICIE DE ZONA FEDERAL	13,189.71	4.69%
SUPERFICIE DE CESIÓN PARA VIALIDADES	102,794.70	36.51%
TOTAL	281,537.57	100.00%

PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO URBANO:

La propuesta del presente Programa Parcial de Urbanización, parte del principio de garantizar a la población del fraccionamiento en proyecto, así como los habitantes de su zona inmediata, el acceso a los elementos de equipamiento necesarios para el desarrollo comunitario de los residentes de la zona.

La distribución de los equipamientos obedece tanto a las necesidades detectadas como a la ubicación de las unidades territoriales establecidas por las estrategias de estructura urbana del Programa de Desarrollo Urbano, de esta manera se propone lo siguiente:

En el centro barrial CB-26 ubicado en el límite noroeste del área de aplicación en su colindancia con el fraccionamiento La Reserva, se proponen los siguientes elementos, adicionales a la escuela primaria, jardín de niños o preescolar y parque lineal proyectados en los fraccionamientos vecinos:

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	EQUIPAMIENTO URBANO
188	7	1,070.96m²	EV (GIMNASIO AL AIRE LIBRE) SE ADICIONA A LAS ÁREAS EV DEL FRACCIONAMIENTO VECINO, UBICADAS EN TORNO AL CUERPO DE AGUA.
188	6	505.15m²	EV (PARQUE LÍNEAL) SE ADICIONA A LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL FRACCIONAMIENTO VECINO, UBICADAS PARALELAS A LA ZONA FEDERAL DEL CUERPO DE AGUA EXISTENTE.

Para la consolidación del CV-100 perteneciente al CB-26 se establecen los siguientes elementos:

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	EQUIPAMIENTO URBANO
192	2	840.32m²	EV (JUEGOS INFANTILES) SE ADICIONA AL ÁREA DE CESIÓN DEL FRACCIONAMIENTO VECINO, UBICADO EN LA MISMA MANZANA.
191	11	3,130.41m²	EI (CENTRO DE CULTO) SE ADICIONA AL ÁREA DE CESIÓN DEL FRACCIONAMIENTO VECINO, UBICADO EN LA MISMA MANZANA.

En el centro barrial CB-29 proyectado al suroriente del fraccionamiento, se proponen los siguientes elementos:

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	EQUIPAMIENTO URBANO
512	1	5,390.59m ²	EI (PREESCOLAR O JARDÍN DE NIÑOS)
518	1	4,152.99m ²	EV (JARDÍN VECINAL CON JUEGOS INFANTILES)

Para la consolidación del CV-116 perteneciente al CB-29 se establece el siguiente elemento:

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	EQUIPAMIENTO URBANO
492	1	7,905.74m ²	EI (MODULO DEPORTIVO)

Y finalmente, para la consolidación del CV-115 perteneciente al CB-29 se establece el siguiente elemento:

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	EQUIPAMIENTO URBANO
526	1	3,052.88m ²	EV (JARDÍN VECINAL)

ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos del presente Programa Parcial de Urbanización, las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad de la parte promotora, quienes están obligados de conformidad a lo dispuesto en el artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, 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 Villa de Álvarez, conforme a lo que establecen las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

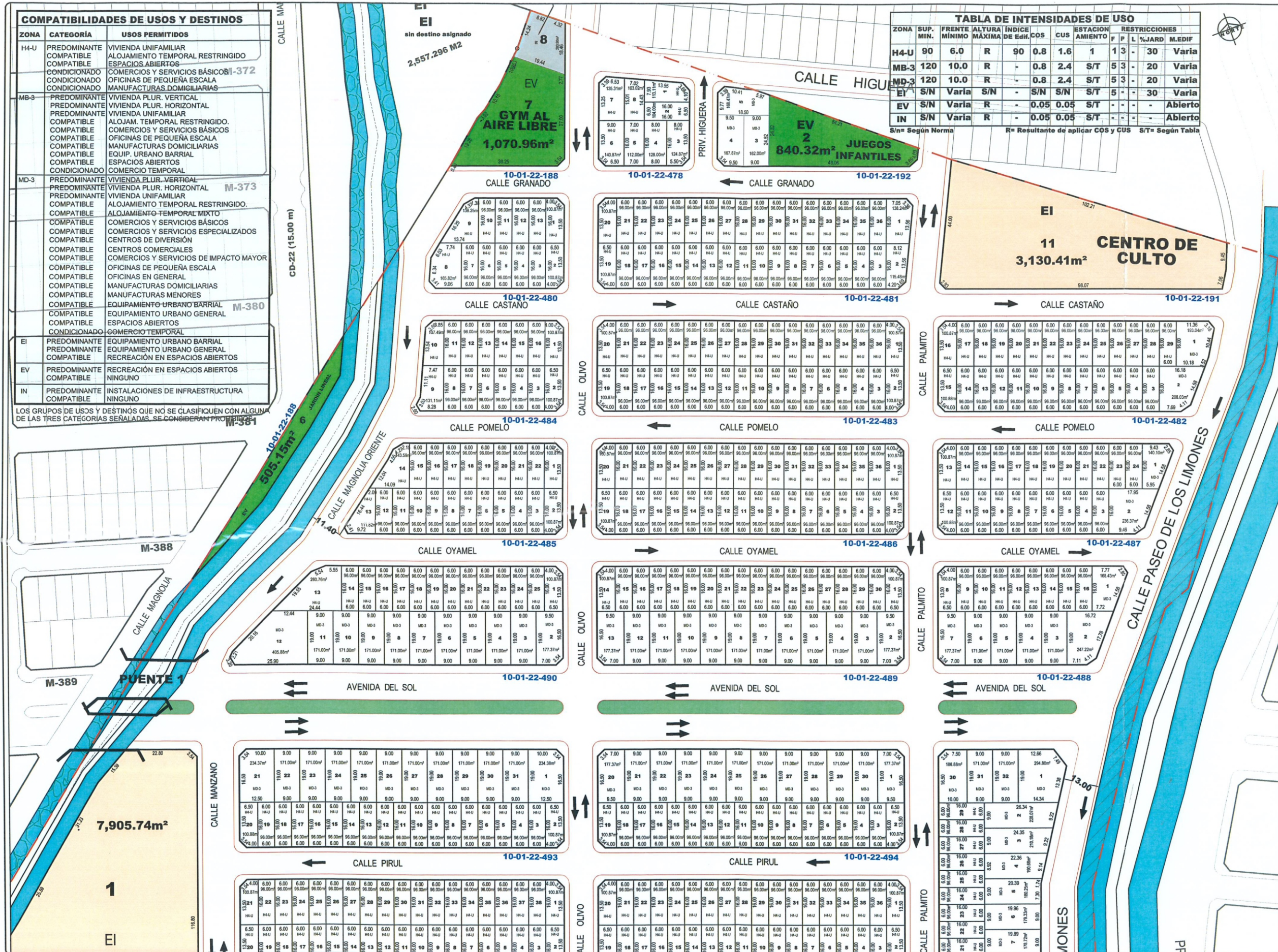
De igual manera y para dar cumplimiento al **Art. 146**, fracción I, del Reglamento de Zonificación, las **áreas de cesión** para destinos se habilitarán para su inmediata utilización, las correspondientes a espacios abiertos o áreas verdes serán a **costo total del urbanizador** y a satisfacción de las autoridades municipales, así como las siguientes acciones:

- La construcción de los pasos peatonales y rampas para discapacitados en todas las esquinas.
- Realizar proyecto de drenaje de aguas pluviales, en donde se privilegie la filtración de agua al subsuelo para recargar los mantos freáticos de la zona.
- La dotación de los espacios de equipamiento para satisfacer las necesidades de la población.
- Habilitar las áreas de cesión destinadas a áreas verdes, para propiciar la integración y cohesión social de la futura población residente.
- Sanear y desazolvar las áreas de los cuerpos de agua colindantes al predio.
- Realizar los siguientes puentes en coordinación con el fraccionamiento "LA FORTUNA", ubicado al poniente del predio de interés:
 - De la vialidad primaria VP-1 en su cruce con el Arroyo Sin Nombre (ambos cuerpos).
 - De la calle de distribución CD-17 en su cruce con el Arroyo Sin Nombre (la totalidad de la sección).
 - De la vialidad primaria VP-10 en su cruce con el Arroyo Sin Nombre (ambos cuerpos).
 - De la vialidad primaria VP-12 en su cruce con el Arroyo Sin Nombre (cuerpo norte).
- Establecer un programa de manejo de residuos generados durante el proceso de la obra, así como la operación del fraccionamiento, promoviendo acciones del destino adecuado de los residuos, así como su reciclaje.
- Todos aquellos derivados del Resolutivo en materia de Impacto Ambiental.
- Reforestación de vías y espacios públicos con las especies recomendadas.
- La construcción de las obras necesarias que determine el proyecto ejecutivo de urbanización que al respecto se elabore.
- La realización de las redes apegadas al proyecto que al respecto autoricen los organismos operadores.

De conformidad con el **artículo 337** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima cuyo texto dice que, mientras no reciba las obras el Ayuntamiento para su municipalización, el urbanizador o promotor estará obligado a:

- I. Prestar los servicios de vigilancia;
- II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;
- III. Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado;
- IV. Prestar con eficiencia el servicio de limpia y recolección de desechos sólidos;
- V. Mantener limpios y bardeados con barrera transparente los terrenos, y
- VI. Cuidar y conservar las áreas verdes.

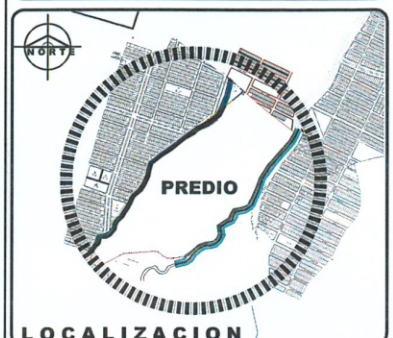
El urbanizador podrá repercutir proporcionalmente entre los vecinos, el costo de prestación de los servicios a que se encuentra obligado mientras no municipalice las obras de urbanización. El Ayuntamiento respectivo controlará al urbanizador en la repercusión del costo de los servicios.



COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS		
ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS
H4-U	PREDOMINANTE COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
MB-3	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	CONDICIONADO	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
MD-3	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
EI	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLUR. VERTICAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLUR. HORIZONTAL
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
EV	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS
IN	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
	COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS DE IMPACTO MAYOR

TABLA DE INTENSIDADES DE USO											
ZONA	SUP. MIN.	FRENTE	ALTURA	INDICE	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES			
		MÍNIMO	MÁXIMA	DE EDIF.				F	L	%JARD	M.EDIF
H4-U	90	6.0	R	90	0.8	1.6	1	13	-	30	Varia
MB-3	120	10.0	R	-	0.8	2.4	S/T	53	-	20	Varia
MD-3	120	10.0	R	-	0.8	2.4	S/T	53	-	20	Varia
EI	S/N	Varia	S/N	-	S/N	S/N	S/T	5	-	30	Varia
EV	S/N	Varia	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	Abierto
IN	S/N	Varia	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	Abierto

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN LA FORTUNA SEGUNDA SECCIÓN



SIMBOLOGÍA:
PARA LOS USOS
 H4-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
 MB-3 MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
 MD-3 CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA
PARA LOS DESTINOS
 EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
 EI EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
 IN EQUIPAMIENTO PARA INFRAESTRUCTURA

SENTIDO VIAL

TOTAL DE LOTES

USO	# LOTES	H4-U	MB-3	MD-3	EI	EV	IN	TOTAL
		1201	25	83	3	1	5	1318

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

USO	# LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H4-U	1201	118,279.05	17M/20%	20,417.00
MB-3	25	3,776.55	20%	765.31
MD-3	83	17,167.62	20%	3,433.52
TOTAL	1309	139,223.22		24,605.83

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA	%
SUPERFICIE VENDIBLE	139,223.22	49.45%
SUPERFICIE DE CESIÓN PARA DESTINOS	26,049.04	9.25%
SUPERFICIE DE INFRAESTRUCTURA (INI)	280.90	0.10%
SUPERFICIE DE ZONA FEDERAL	13,189.71	4.69%
SUPERFICIE DE CESIÓN PARA VIALIDADES	102,794.70	36.51%
SUPERFICIE TOTAL	281,537.57	100.00%

clave cat rústica: 10-01-93-063-948-000

DESARROLLADOR:
 DESARROLLADORA SAN RICARDO S.A. DE C.V.
 C. JOSÉ RICARDO VARGAS BUSTAMANTE
 ADMINISTRADOR ÚNICO

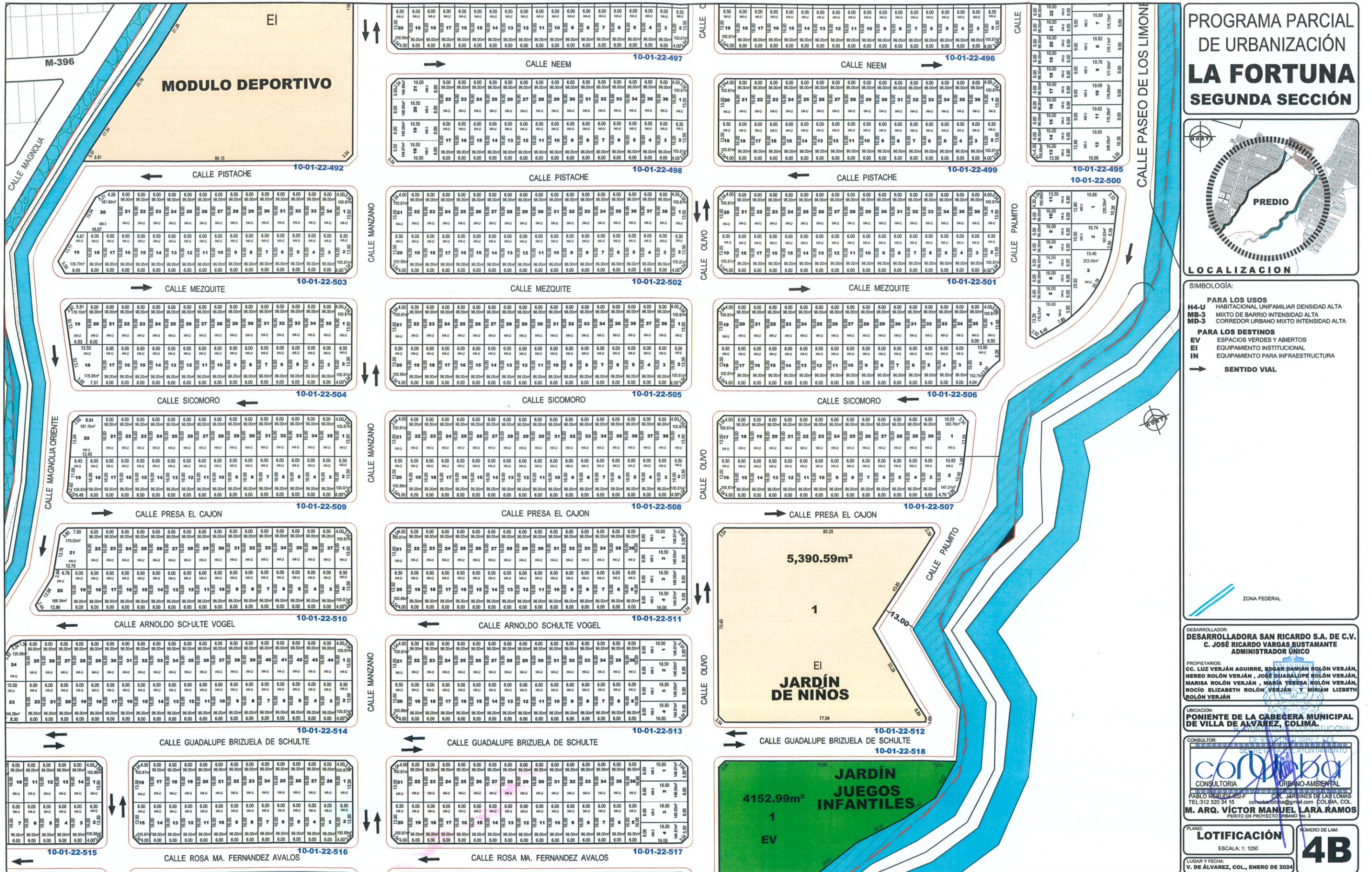
PROPIETARIOS:
 CC. LUZ VERJÁN AGUIRRE, EDGAR BANIÁN ROLÓN VERJÁN,
 NEREO ROLÓN VERJÁN, JOSÉ GUADALUPE ROLÓN VERJÁN,
 MARISA ROLÓN VERJÁN, MARÍA TERESA ROLÓN VERJÁN,
 ROCÍO ELIZABETH ROLÓN VERJÁN Y MIRIAM LIZBETH ROLÓN VERJÁN

UBICACIÓN:
 PONIENTE DE LA CABECERA MUNICIPAL DE VILLA DE ALVAREZ, COLIMA.

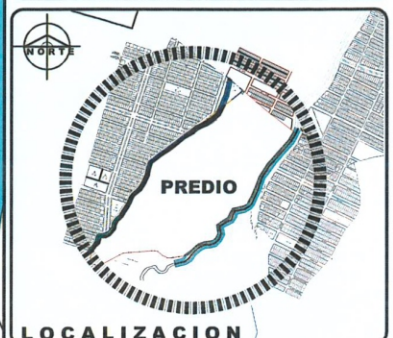
CONSULTOR:
 CONSULTORIA URBANO-AMBIENTAL
 PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS
 TEL. 312 320 34 15 conurbaco@colima.gob.mx
M. ARQ. VÍCTOR MANUEL LARA RAMOS
 PERITO EN PROYECTO URBANO No. 2

PLANO:
LOTIFICACIÓN
 ESCALA: 1:1250
 LUGAR Y FECHA:
 V. DE ALVAREZ, COL., ENERO DE 2024

NUMERO DE LAM:
4A



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN LA FORTUNA SEGUNDA SECCIÓN



- SIMBOLOGÍA:**
- PARA LOS USOS**
 - H4-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
 - MB-3 MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
 - MD-3 CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA
 - PARA LOS DESTINOS**
 - EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
 - EI EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
 - IN EQUIPAMIENTO PARA INFRAESTRUCTURA
 - SENTIDO VIAL**

DESARROLLADOR:
DESARROLLADORA SAN RICARDO S.A. DE C.V.
C. JOSÉ RICARDO VARGAS BUSTAMANTE
ADMINISTRADOR ÚNICO

PROPIETARIOS:
 CC. LUZ VERJÁN AGUIRRE, EDGAR DANIJÁN ROLÓN VERJÁN,
 NEREO ROLÓN VERJÁN, JOSÉ DUADAJÁN ROLÓN VERJÁN,
 MARISA ROLÓN VERJÁN, MARÍA TERESA ROLÓN VERJÁN,
 ROCÍO ELIZABETH ROLÓN VERJÁN Y MIRIAM LIZBETH ROLÓN VERJÁN

UBICACIÓN:
PONIENTE DE LA CABEGERA MUNICIPAL DE VILLA DE ALVÁREZ, COLIMA.

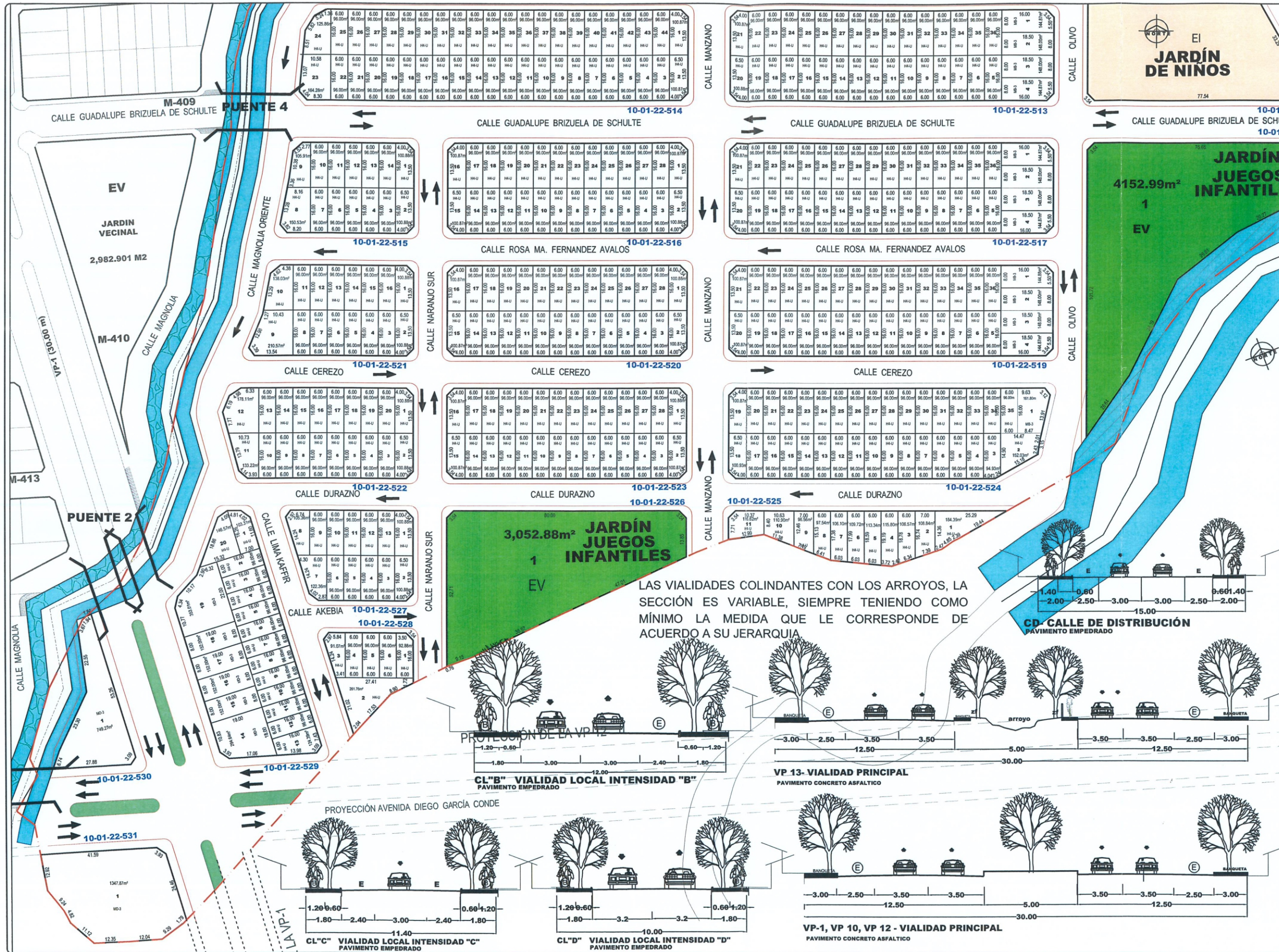
CONSULTOR:
CONFORBA CONSULTORIA URBANO-AMBIENTAL
 PABLO HERRERA 202-F C.C. JARDINES DE LAS LOMAS
 TEL: 312 320 34 15 conforba@colima.com COLIMA, COL.
M. ARQ. VÍCTOR MANUEL LARA RAMOS
 PERITO EN PROYECTO URBANO No. 2

LOTIFICACIÓN

ESCALA: 1: 1250

LUGAR Y FECHA:
 V. DE ALVÁREZ, COL., ENERO DE 2024

NÚMERO DE LAM:
4B



LAS VIALIDADES COLINDANTES CON LOS ARROYOS, LA SECCIÓN ES VARIABLE, SIEMPRE TENIENDO COMO MÍNIMO LA MEDIDA QUE LE CORRESPONDE DE ACUERDO A SU JERARQUÍA.

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN LA FORTUNA SEGUNDA SECCIÓN



- SIMBOLOGÍA:**
- PARA LOS USOS**
 - H4-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
 - MB-3 MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
 - MD-3 CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA
 - PARA LOS DESTINOS**
 - EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
 - EI EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
 - IN EQUIPAMIENTO PARA INFRAESTRUCTURA
 - ➔ SENTIDO VIAL

DESARROLLADOR:
DESARROLLADORA SAN RICARDO S.A. DE C.V.
C. JOSÉ RICARDO VARGAS BUSTAMANTE
ADMINISTRADOR ÚNICO

PROPIETARIOS:
CC. LUZ VERJÁN AGUIRRE, EDGAR SAMIÁN ROLÓN VERJÁN,
NEREO ROLÓN VERJÁN, JOSÉ GUADALUPE ROLÓN VERJÁN,
MARISA ROLÓN VERJÁN, MARÍA TERESA ROLÓN VERJÁN,
ROCÍO ELIZABETH ROLÓN VERJÁN / Y MIRIAM LIZBETH ROLÓN VERJÁN

UBICACIÓN:
PONIENTE DE LA CABECERA MUNICIPAL DE VILLA DE ALVÁREZ, COLIMA.

CONSULTOR:
CONSULTORIA URBANO-AMBIENTAL

M. ARQ. VÍCTOR MANUEL LARA RAMOS
PERITO EN PROYECTO URBANO No. 2

PLANO: LOTIFICACIÓN
ESCALA: 1:1250

NÚMERO DE LAM: 4C

LUGAR Y FECHA: V. DE ALVÁREZ, COL., ENERO DE 2024

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Alberto Eloy García Alcaraz

Secretario General de Gobierno y
Director del Periódico Oficial

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