



# Colima

GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO DE COLIMA  
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

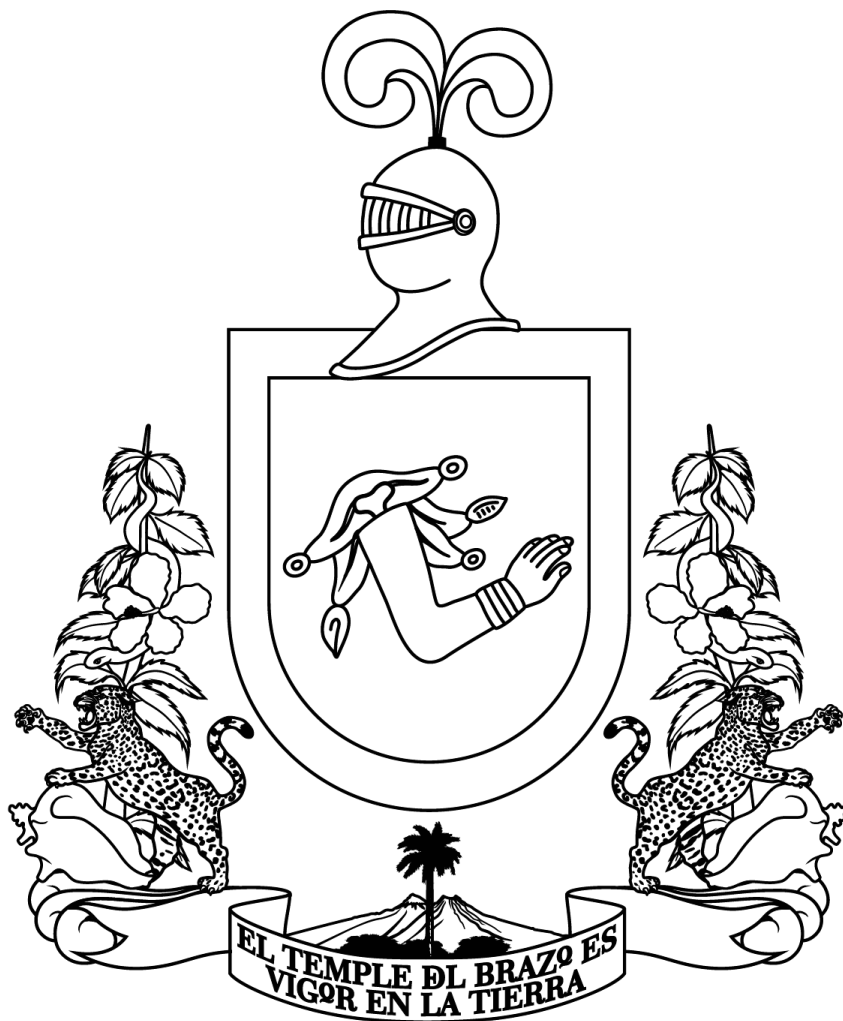
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO Y  
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL  
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ

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](http://www.periodicooficial.col.gob.mx)

## EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO  
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO  
NÚM. 2

EDICIÓN ORDINARIA  
SÁBADO, 13 DE ABRIL DE 2024

TOMO CIX  
COLIMA, COLIMA

NÚM.

28  
36 págs.



**EL ESTADO DE COLIMA**

---

[www.periodicooficial.col.gob.mx](http://www.periodicooficial.col.gob.mx)

**SUMARIO**

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO**

**ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN BIELVA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.**

**Pág. 3**

---

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO****ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN BIELVA,  
UBICADO EN EL MUNICIPIO 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 02.088/2024, de fecha 03 de abril de 2024, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 04 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 Bielva**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, promovido por Desarrollos Inmobiliarios CAAL S. A. de C. V. y Servicios Inmobiliarios RE&TO S. A. de C. V.

**SEGUNDO.-** Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, Colima, celebrada el 11 de diciembre de 2023, se aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Bielva**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el día 26 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 Bielva**, ubicado en el municipio 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 Bielva**, ubicado en el municipio 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 Bielva**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 11 de diciembre de 2023, 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 09 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.

## **1. ANTECEDENTES**

### **1.1 INTRODUCCIÓN**

El crecimiento demográfico que se está experimentado, tanto en el centro como en la zona norte del municipio de Villa de Álvarez, ha generado una fuerte demanda de servicios y desarrollos que satisfagan las necesidades de nuevos habitantes de cada zona, incrementado la utilización de las reservas de suelo urbano con preferencias para la vivienda; motivo por el cual es una prioridad continuar atendiendo la planeación urbana de crecimiento para estas zonas.

Con el propósito de proveer soluciones habitacionales y al crecimiento de la mancha urbana hacia el norte y externando la necesidad de nuevas viviendas, es que se pretende llevar a cabo la apertura de un desarrollo habitacional en una superficie total de 13-93-01.126 has. A continuación, se presenta a consideración del H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, la siguiente propuesta:

El presente proyecto de Programa Parcial de Urbanización "BIELVA" permite dar continuidad y consolidación al sostenido desarrollo urbano que se presenta hacia la zona norte de Villa de Álvarez, Colima, permitiendo con ello, además de otras necesidades, el cumplimiento a los Principios de la política pública en materia de planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos.

De manera general, la propuesta pretende llevar a cabo el aprovechamiento urbano de las fracciones del potrero conocido con el nombre de "El Bajío", que formó parte del predio rústico denominado "La Parranda", identificados con las claves catastrales 10-01-90-057-929-004 y 10-01-90-057-929-005, ubicados en este municipio de Villa de Álvarez, Colima.

El contenido del documento se encuentra apegado a las metas específicas que, en materia de planeación urbana, suelo urbano, vialidad y transporte, equipamiento, entre otros, se encuentran establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, Colima, así como al "ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, EN LO REFERENTE AL CAMBIO EN LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS Y ZONIFICACIÓN PARA LAS FRACCIONES DEL POTRERO CONOCIDO CON EL NOMBRE DE "EL BAJÍO" QUE FORMÓ PARTE DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "LA PARRANDA" IDENTIFICADOS CON LAS CLAVES CATASTRALES 10-01-90-057-929-004 Y 10-01-90-057-929-005" publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 20 de mayo de 2023, garantizando la situación jurídica de los predios que se pretenden generar y coadyuvando con la consolidación de una estructura urbana que favorezca la interacción y desplazamiento de la población por esta zona.

La fundamentación del presente estudio se encuentra enmarcada en el artículo transitorio cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, publicado el 31 de diciembre de 2022 en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", así como en la legislación vigente al momento del inicio del presente documento, es decir, el estudio se encuentra elaborado de conformidad con los artículos 1, fracción III; 3, fracciones III, IV, V y X; 6, fracciones III y IV; 7; 9; 16; 19; 21, fracciones I y II; 29, fracción I; 36; 37; 38; 39; 40; 54; 55; 56; 64; 65; 76, fracción I; 77, fracción VIII; 113, fracciones IV y XII; 115; 116; 122 y 123 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

### **1.2 ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD**

Los antecedentes de propiedad del polígono de actuación quedan definidos en este apartado. Se hace constar la situación jurídica que guarda el predio y que permite mostrar que el mismo está en condiciones legales para promover el presente estudio. A continuación, se describen los datos que le inciden:



De conformidad con la escritura pública número 34,885 de fecha 12 de mayo de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Verduzco Zepeda, Notario Adscrito Asociado al Licenciado Rafael Verduzco Curiel, Titular de la Notaría Pública número 13 de esta demarcación de Colima, Colima, se hace constar la comparecieron del señor Alejandro Cabrera Silva por su propio derecho, y también de la señora Norma Jesús Zepeda Munguía en su carácter de albacea definitiva de la sucesión intestamentaria a bienes de su esposo Daniel Cabrera Silva, quienes solicitaron la PROTOCOLIZACIÓN DEL PLANO CON RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS REALES Y ACTUALES del inmueble descrito como el resto de la fracción del Potrero conocido con el nombre de "El Bajío", que formó parte del predio rústico denominado "La Parranda", ubicado en las municipalidades de Comala y Villa de Álvarez, Colima, de figura triangular, misma que contaba con una superficie real y total de 43-10-29.124 has. Dicha escritura pública quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio con el Folio Real Número 22670-1 y con fecha 16 de junio de 2020.

Mediante la escritura pública número 35,598 de fecha 24 de agosto de 2020 pasada ante la fe del Licenciado Rafael Verduzco Zepeda, Notario Adscrito Asociado al Licenciado Rafael Verduzco Curiel, Titular de la Notaría Pública No. 13 de esta demarcación, se hace constar la comparecieron del señor Alejandro Cabrera Silva por su propio derecho, y también de la señora Norma Jesús Zepeda Munguía, en su carácter de albacea definitiva de la sucesión intestamentaria a bienes de su esposo Daniel Cabrera Silva, para celebrar la TERMINACIÓN TOTAL DE MANCOMUNIDAD Y DIVISIÓN DEL INMUEBLE SUJETO A LA MISMA, dividiendo y quedando el mismo de la siguiente forma:

- a) Quedará en plena propiedad y posesión del señor Alejandro Cabrera Silva las siguientes fracciones:
1. Fracción del potrero conocido con el nombre de "El Bajío", que formó parte del predio rústico denominado "La Parranda", ubicado en la municipalidad de Villa de Álvarez, Colima, con una superficie de 12-51-81.735 has., y con clave catastral 10-01-90-057-929- 006; y
  2. Fracción del potrero conocido con el nombre de "El Bajío", que formó parte del predio rústico denominado "La Parranda", ubicado en la municipalidad de Villa de Álvarez, Colima, con una superficie de 8-45-73.353 has., con clave catastral 10-01-90-057-929- 000.
- b) Quedará en plena propiedad y posesión de la Sucesión Intestamentaria a bienes del señor Daniel Cabrera Silva las siguientes fracciones:
1. Fracción del potrero conocido con el nombre de "El Bajío", que formó parte del predio rústico denominado "La Parranda", ubicado en la municipalidad de Villa de Álvarez, Colima, con una superficie de 10- 48-77.544 has., con clave catastral 10-01-90-057-929- 005; y
  2. Fracción del potrero conocido con el nombre de "El Bajío", que formó parte del predio rústico denominado "La Parranda", ubicado en la municipalidad de Villa de Álvarez, Colima, con una superficie de 10-48-77.544 has., con clave catastral 10-01-90-057-929- 004.

Dicha escritura pública se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio con los folios reales números 340073-1, 340074-1, 340075-1, 340076-1, con fecha 17 de septiembre de 2020.

Mediante escritura pública número 36,213 de fecha 27 de octubre de 2020 pasada ante la fe del Licenciado Rafael Verduzco Zepeda, Notario Público sustituto del Licenciado Rafael Verduzco Curiel, quien fuera Titular de la Notaría Pública número 13 de esta demarcación de Colima, Colima, se hace constar la ADJUDICACIÓN DE BIENES DE SUCESIÓN INTESTAMENTARIA cuyo autor es DANIEL CABRERA SILVA y con el carácter de adjudicataria NORMA JESÚS ZEPEDA MUNGUÍA, juicio que quedó radicado en el expediente 13-0096-114F en el Juzgado Segundo Familiar del Primer Partido Judicial con sede en esta Ciudad de Colima, Colima.

Dichas escrituras se encuentran inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio con el Folio Real número 340076-1, con fecha del 3 de diciembre de 2020 y hacen constar la adjudicación para la heredera NORMA JESÚS ZEPEDA MUNGUÍA, de la fracción del potrero conocido con el nombre de "El Bajío", que formó parte del predio rústico denominado "La Parranda", ubicado en la municipalidad de Villa de Álvarez, Colima con una superficie de 10-48-77.544 Has., identificado con clave catastral 10-01-90-057-929-004 y con las siguientes medidas y linderos:

- Al NORESTE: del punto 207 al 187 en una distancia de 368.462 metros con fracción que será propiedad de los herederos Daniela, Daniel Alejandro y Danna Fernanda de apellidos Cabrera Zepeda;
- Al SUROESTE: del punto 187 al 90 en una distancia de 536.817 metros con propiedad de Alejandro Cabrera Silva; y
- Al SUR: del punto 90 al punto 207 en una distancia de 800.987 metros con los fraccionamientos "Real de Minas", "Monte Llano" y propiedad de Raúl Pérez Alatorre.

Mediante la escritura pública número 37,126 de fecha 11 de marzo de 2021 emitida por el Licenciado Rafael Verduzco Zepeda, Notario Titular de la Notaría Pública Número 13 trece de esta demarcación de Colima, Colima, se hace constar la ADJUDICACIÓN DE BIENES DE SUCESIÓN INTESTAMENTARIA cuyo autor es DANIEL CABRERA SILVA y con el carácter de adjudicatarios están DANIELA, DANIEL ALEJANDRO y DANNA FERNANDA de apellidos CABRERA ZEPEDA, juicio que quedó radicado en el expediente 13-0096-114F en el Juzgado Segundo Familiar del Primer Partido Judicial con sede en esta Ciudad de Colima, Colima.

Dichas escrituras se encuentran inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio con el Folio Real número 340075-1, con fecha del 6 de abril de 2021 y hacen constar la adjudicación para los herederos DANIELA, DANIEL ALEJANDRO y DANNA FERNANDA de apellidos CABRERA ZEPEDA, de la fracción del potrero conocido con el nombre de "El Bajío", que formó parte del predio rústico denominado "La Parranda", ubicado en la municipalidad de Villa de Álvarez, Colima con una superficie de 10-48-77.544 Has., identificado con clave catastral 10-01-90-057-929-005 y con las siguientes medidas y linderos:

- Al NORESTE: del punto 1 al 186 en una distancia de 318.372 metros, con la carretera Villa de Álvarez-Comala;
- Al NOROESTE: del punto 186 al 187, en una distancia de 436.597 metros con Alejandro Cabrera Silva;
- Al SUROESTE: del punto 187 al 207 en una distancia de 368.462 metros con resto del mismo predio que será fracción de la heredera Norma Jesús Zepeda Munguía;
- Al SURESTE: del punto 207 al 1 en una distancia de 232.551 metros con propiedad de Raúl Pérez Alatorre.

Mediante escritura número 66,590 de fecha 13 de diciembre de 2021 ante la fe del Lic. Mario de la Madrid Andrade, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 9 de esta demarcación de Colima, Colima, hace constar el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON DERECHO A REVERSIÓN identificado bajo el número 85101156, que celebran:

- A) Por una parte, la señora NORMA JESÚS ZEPEDA MUNGUÍA, por su propio derecho y en ejercicio de la patria potestad de sus menores hijos, DANIELA, DANIEL ALEJANDRO y DANNA FERNANDA de apellidos CABRERA ZEPEDA, a quienes en lo sucesivo se les denominará los FIDEICOMITENTES A.
- B) Por otra parte, la sociedad mercantil denominada DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAAL SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a quienes en lo sucesivo se le denomina FIDEICOMITENTE B, representada por su Administrador Único el Ing. CARLOS MANUEL SAUCEDO MUNGUÍA.
- C) Por otra parte, la sociedad mercantil denominada SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&TO SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a quien en lo sucesivo se le denomina FIDEICOMITENTE C, representada por su Administrador General Único el señor JOSÉ ALBERTO REYES OCHOA.
- D) Por otra tercera parte, "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO", SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en su carácter de FIDUCIARIA, a quien en lo sucesivo y, para los efectos del presente contrato se le denominara FIDUCIARIA, representado en este acto por sus DELEGADOS FIDUCIARIOS los licenciados JORGE ALEJANDRO GARCÍA AGUILAR e IRMA ANGELICA PEREGRINA GONZÁLEZ;
- E) Con el carácter de depositario, comparece DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAAL SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE representada por CARLOS MANUEL SAUCEDO MUNGUÍA a quien en lo sucesivo se le denominará como el DEPOSITARIO.

Que el inmueble objeto del fideicomiso y que se integra al patrimonio del mismo es el siguiente:

- a) Fracción del potrero conocido con el nombre de "El Bajío", que formó parte del Predio Rústico denominado "La Parranda", ubicado en la municipalidad de Villa de Álvarez, Colima, con una superficie de 10-48-77.544 has., con clave catastral 10-01-90-057-929-004 y folio real 340076-1.
- b) Fracción del potrero conocido con el nombre de "El Bajío", que formó parte del Predio Rústico denominado "La Parranda", ubicado en la municipalidad de Villa de Álvarez, Colima, con una superficie de 10-48-77.544 has., con clave catastral 10-01-90-057-929-005 y folio real 340075-1; fracción que, mediante protocolización notarial que se describe posteriormente, quedó disminuida en virtud de una parte del predio se encuentra geográficamente localizada en los Municipios de Villa de Álvarez y Comala.

Que mediante escritura número 68,265 de fecha 5 de enero de 2023 ante la fe del Lic. Mario de la Madrid Andrade, Notario

Público Titular de la Notaría número 9 e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo folio real 340075-1, hace constar:

- a) La situación del inmueble, el cual ha sido aportado al contrato de fideicomiso de administración inmobiliaria con derecho a reversión identificado bajo el número 85102256. Inmueble que enseguida se describe: Fracción del potrero conocido con el nombre de "El Bajío", que formó parte del Predio Rústico denominado "La Parranda", ubicado en la municipalidad de Villa de Álvarez, Colima, con una superficie de 10-48-77.544 has con clave catastral 10-01-90-057-929-005 y con las siguientes medidas y linderos:
- Siguiendo el sentido contrario de las manecillas del reloj, al NORESTE del punto 1 uno al 186 ciento ochenta y seis en una distancia de 318.372 mts. con la carretera Villa de Álvarez-Comala, al NOROESTE del punto 186 ciento ochenta y seis al 187 ciento ochenta y siete, en una distancia de 436.597 mts. con Alejandro Cabrera Silva; al SUROESTE del punto 187 ciento ochenta y siete al 207 en una distancia de 368.462 mts con fracción propiedad de la heredera Norma Jesús Zepeda Munguía; al SURESTE del punto 207 doscientos siete al 1 uno en una distancia de 232.551 mts. con propiedad de Raúl Pérez Alatorre.
- b) La protocolización de dos planos topográficos levantados por el Arq. Felipe A. Castro Martínez.

Dentro de dicho instrumento notarial, declara el compareciente que, aun cuando se ha señalado que el inmueble antes descrito está localizado totalmente en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, tal como aparecía en el título de antecedente de propiedad y en el referido contrato de fideicomiso, en realidad, sólo una porción de dicho inmueble está situada en el mencionado municipio y otra porción está localizada en el municipio de Comala, Colima; motivo por el cual se protocolizan los planos, para que el inmueble de referencia se identifique, en lo sucesivo, conformado por dos fracciones que se describen a continuación:

- a) La FRACCIÓN "2B-1", situada en el territorio del municipio de Villa de Álvarez, la cual tiene una superficie de 34,432.58 m<sup>2</sup>, y está comprendida dentro de las siguientes medidas y colindancias:
- NORESTE, del punto 1 uno al 3 tres, en una distancia de 380.67 metros. con propiedad de los propios herederos DANIELA, DANIEL ALEJANDRO y DANNA FERNANDA de apellidos CABRERA ZEPEDA que se localiza dentro del límite municipal de Comala; al NOROESTE, del punto 10 diez al 1 uno, en una distancia de 96.039 metros con Alejandro Cabrera Silva; al SUROESTE, del punto 9 nueve al 10 diez, en una distancia de 366.743 metros con fracción propiedad de la heredera Norma Jesús Zepeda Munguía; al SURESTE, del punto 3 tres al punto 9 nueve, en una distancia de 121.441 metros con propiedad de Raúl Pérez Alatorre.
- b) La FRACCIÓN "2B-2", situada en el territorio del municipio de Comala, la cual tiene una superficie de 70,461.35 m<sup>2</sup> y está comprendida dentro de las siguientes medidas y colindancias:
- NORESTE, del punto 1 uno al 18 dieciocho, en una distancia de 318.347 metros con la carretera Villa de Álvarez- Comala; al NOROESTE, del punto 27 veintisiete al punto 1 uno, en una distancia de 339.547 metros con Alejandro Cabrera Silva; al SUROESTE, del punto 27 veintisiete al punto 25 veinticinco, en una distancia de 380.67 metros con fracción propiedad de los propios herederos DANIELA, DANIEL ALEJANDRO y DANNA FERNANDA de apellidos CABRERA ZEPEDA que se localiza dentro del límite municipal de Villa de Álvarez; al SURESTE, del punto 25 veinticinco al 18 dieciocho, en una distancia de 112.914 metros con propiedad de Raúl Pérez Alatorre.

Por consiguiente, se hizo constar la descripción notarial de la situación real del inmueble para precisar qué porción de terreno está en cada uno de los municipios señalados y protocolizar los dos planos topográficos levantados sobre cada una de las señaladas porciones.

Lo anterior, con la finalidad de que, por una parte, la Dirección de Catastro del Municipio de Villa de Álvarez, rectifique los datos correspondientes a la clave catastral 10-01-90-057-929-005, para hacer constar en el registro catastral que el inmueble que se refiere la señalada clave tiene, en realidad, la superficie que se indica en este instrumento, que corresponde a 34,423.58 m<sup>2</sup>. Por su parte, la Dirección de Catastro del Municipio de Comala, debe registrar en su padrón catastral la porción de terreno situada en dicho municipio y que se refiere a una superficie de 70,461.35 m<sup>2</sup>, debiéndole asignar la clave catastral que le corresponda.

### 1.3. ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA

Mediante la escritura pública número 17,012, de fecha 13 de octubre de 2003, expedida por el Lic. Miguel Ángel Flores Puente, Titular de la Notaría Pública número 10 de la demarcación de Colima, Colima e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo folio mercantil 50511-1, se constituye la Sociedad Anónima de Capital Variable,

denominada "SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&TO".

Mediante la escritura pública número 26,401 de fecha 19 de abril de 2004, expedida por el Lic. Mario de la Madrid de la Torre, Notario Público en Ejercicio Titular de la Notaría Pública número 9 de la demarcación de Colima, Colima e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo folio mercantil electrónico 50688-1, se constituye la Sociedad Anónima Mercantil de Capital Variable, denominada "DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAAL".

A través de la escritura pública número 32,502 de fecha 09 de mayo de 2006, expedida por el Lic. Mario de la Madrid de la Torre, Notario Público en Ejercicio Titular de la Notaría Pública número 9 de la demarcación de Colima, Colima e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo folio mercantil electrónico 50688-1, se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionista de la empresa denominada "DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAAL" S.A DE C.V., mediante la cual se acordó la nueva designación de un administrador único como órgano administrativo de la sociedad, la cual recayó en la persona del ING. CARLOS MANUEL SAUCEDO MUNGUÍA.

Por lo anteriormente expuesto, el presente programa es promovido por NORMA JESUS ZEPEDA MUNGUÍA, por su propio derecho y en ejercicio de la patria potestad de sus menores hijos DANIELA, DANIEL ALEJANDRO y DANNA FERNANDA de apellidos CABRERA ZEPEDA, así como las sociedades mercantiles denominadas "DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAAL SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" representada por su por su Administrador Único el Ing. Carlos Manuel Saucedo Munguía y "SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&TO SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", representada por su por su Administrador Único el señor José Alberto Reyes Ochoa, con quien se tiene celebrado un CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON DERECHO A REVERSIÓN que tiene por objeto la realización de los trabajos de urbanización de un fraccionamiento dentro del predio referido, así como la gestión de trámites necesarios para lograr el objetivo.

## **2. FUNDAMENTACIÓN**

### **2.1. BASES JURÍDICAS**

El marco legal que fundamenta esta estrategia de modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, se encuentra amparado por las siguientes leyes y reglamentos:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente;
- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima;
- Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima, de conformidad al transitorio cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, publicado el 31 de diciembre de 2022 en el Periódico Oficial "El Estado de Colima";
- Ley Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Colima; y
- Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

En los apartados siguientes se describen los preceptos legales aplicables al presente estudio.

#### **2.1.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**

Los artículos 26, letra A; 27, párrafo tercero; 73, fracción XXIX-C; 115, fracciones II y V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establecen la fundamentación para que, entre otros supuestos:

- El Estado organice un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación.
- Se dicten las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de

la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

- El Congreso pueda expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los Municipios y, en su caso, de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, así como en materia de movilidad y seguridad vial.
- Los ayuntamientos tengan facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.
- Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial, así como para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

### **2.1.2 Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de noviembre del año 2016. Dentro de sus disposiciones y de acuerdo con el artículo 1, tiene por objeto:

- 1) Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del Territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;
- 2) Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los Municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;
- 3) Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;
- 4) Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos de suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad de los Centros de Población;
- 5) Propiciar mecanismos que permitan la participación Ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

Por su parte, los artículos 4, 28 y 30 de la citada ley señalan:

**Artículo 4.** *La planeación, regulación y gestión de los Asentamientos Humanos, Centros de población y la Ordenación Territorial, deben de conducirse en apego a los siguientes principios de política pública: pública:*

- I. Derecho a la ciudad: Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;*
- II. Equidad e inclusión: Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, vivienda, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;*
- III. Derecho a la propiedad urbana: Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y*

esta Ley. El interés público prevalecer,, en la ocupación y aprovechamiento de territorio.

- IV. *Coherencia y racionalidad: Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de recursos públicos;*
- V. *Participación democrática y transparencia: Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizar,, la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;*
- VI. *Productividad y eficiencia: Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;*
- VII. *Protección y progresividad del Espacio Público: Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentar,, el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;*
- VIII. *Resiliencia, seguridad urbana y riesgos: Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;*
- IX. *Sustentabilidad ambiental: Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques;*
- X. *Accesibilidad universal y movilidad: Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes activistas urbanas con medidas como la flexibilidad de usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.*

**Artículo 28.** Los Programas Estatales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal en la materia, y en congruencia con las normas oficiales mexicanas en la materia.

Las autoridades públicas encargadas de la ejecución de los planes y programas referidos en este artículo tienen la obligación de facilitar su consulta pública de forma física en sus oficinas y de forma electrónica, a través de sus sitios web, en términos de la legislación en materia de transparencia.

**Artículo 30.** La legislación estatal de Desarrollo Urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes y programas de Desarrollo Urbano.

En la aprobación y modificación de los planes o programas se deberá contemplar el siguiente procedimiento:

- I. *La autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formular,, el proyecto de plan o programa de Desarrollo Urbano o sus modificaciones, difundiendo ampliamente;*
- II. *Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan o programa de Desarrollo Urbano o sus modificaciones;*
- III. *Las respuestas de los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta pública en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante el plazo que establezca la legislación estatal, previamente a la aprobación del plan o programa de Desarrollo Urbano o sus modificaciones; y*

IV. *Cumplidas las formalidades para su aprobación, el plan o programa respectivo o sus modificaciones podrán ser expedidos por la autoridad competente y para su validez y obligatoriedad deberán ser publicados en el órgano de difusión oficial del gobierno del estado correspondiente. Además, la autoridad que lo expide procurará su amplia difusión pública a través de los medios que estime convenientes.*

### **2.1.3 Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**

Las disposiciones legales de esta Ley General son aplicables al presente estudio de modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez. A continuación, se transcriben los artículos 20 BIS 4, fracción III; y 23, fracciones I, II y III:

*Artículo 20 BIS 4.- Los programas de ordenamiento ecológico local serán expedidos por las autoridades municipales, y en su caso por las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, de conformidad con las leyes locales en materia ambiental, y tendrán por objeto:*

(...)

*III.- Establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.*

*ARTÍCULO 23.- Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:*

*I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;*

*II.- En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;*

*III.- En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;*

(...)

### **2.1.4 Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima**

El presente programa tiene también su fundamentación en el transitorio cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, publicado el 31 de diciembre de 2022 en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", así como en la legislación vigente al momento de inicio del presente documento, es decir, de conformidad con los artículos 1, fracción III; 3, fracciones III, IV, V y X; 6, fracciones III y IV; 7; 9; 16; 19; 21, fracciones I y II; 29, fracción I; 36; 37; 38; 39; 40; 54; 55; 56; 64; 65; 76, fracción I; 77, fracción VIII; 113, fracciones IV y XII; 115; 116; 122 y 123 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

*La referida legislación fue publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 07 de mayo de 1994, teniendo la última reforma el 4 de septiembre de 2021 y dentro de sus objetivos generales se encuentran:*

*I. El de lograr un mayor desarrollo en el Estado;*

*II. Regular el aprovechamiento del suelo urbano, acorde a la función social de la propiedad, con respecto a las garantías individuales y sociales que consagra la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;*

*III. Reforzar la política de desarrollo en el Estado de Colima, para reducir los desequilibrios regionales, garantizando la elevación de la calidad de vida de la población rural y urbana, la conservación del ambiente y el aprovechamiento de los recursos naturales, conforme los fines que señala el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal;*

*IV. Promover el adecuado ordenamiento territorial y ecológico de los asentamientos humanos; y*

*V. Impulsar una mayor participación social en la planeación, ordenamiento y regulación de los centros de población, así como en la dotación y administración de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.*

Asimismo, esta Ley establece en su artículo 40 fracción II, los elementos básicos que deberán contener los Programas Parciales como derivados de los programas básicos del marco de planeación, a fin de hacer posible la congruencia técnico legal para una adecuada planeación y posterior ejecución. El Capítulo VI del Título Tercero, establece los lineamientos

generales para la formulación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y; en el artículo 21 fracción I, faculta a los Ayuntamientos para elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar los programas de competencia municipal, en donde integran, como derivados de éstos últimos, los Programas Parciales de Urbanización los cuales serán un requerimiento fundamental para que al propietario o promovente se le autorice llevar a cabo obras de urbanización, de conformidad con los artículos 261, 275, 276 y 277 de esta Ley.

### **2.1.5 Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima**

Publicado el 23 de agosto de 1997 en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”, en él se encuentra la zonificación estatal, para dar cumplimiento a lo que establecen los artículos 113 y 114 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. Tiene como finalidad establecer la zonificación y las normas técnicas y de procedimiento, para formular y administrar la planeación y ordenamiento urbano territorial de los centros de población, a través de programas de desarrollo urbano y/o programas parciales. Con relación a los programas parciales se señalan aspectos puntuales en los siguientes artículos:

En el artículo 11 fracción VII, se especifica que los programas parciales de urbanización de acuerdo con los programas anteriores, y con el fin de ordenar y regular un área específica, precisaran la zonificación.

a)- Determinará la demarcación de las áreas o predios comprendidos y las características, condiciones y zonas circundantes del espacio urbano; y

b)- Precisar los efectos de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se propongan autorizar en los mismos, respecto de los usos y destinos de los predios comprendidos en el programa, así como los requerimientos para la utilización de los predios de la reserva que se propone desarrollar.

El artículo 26 establece que los usos y destinos de los predios y lo que en estos se construya se clasifiquen y agrupen, de acuerdo a la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos que generen sobre el medio ambiente.

El artículo 27 señala las diferentes categorías, es decir uso o destino predominante, compatible o condicionado, bajo las cuales se permitirán ubicarse exclusivamente los usos y destinos comprendidos en los grupos que señala el propio reglamento.

## **2.2. 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.

### **2.2.1 Plan Nacional de Desarrollo 2018-2024**

El Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, emitido por el Gobierno de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de julio de 2019, es un instrumento para anunciar los problemas nacionales y enumerar las soluciones en una proyección sexenal. Su estructura se encuentra definida por tres Ejes: 1. Política y Gobierno, 2. Política Social, 3. Economía, y 4. Epílogo: Visión de 2024. Específicamente, en el Eje denominado Política Social se describe el objetivo para construir un país con bienestar y el desarrollo sostenible, enunciando los Programas sociales guías del tejido social, la ecología y los horizontes políticos y económicos del país; el Programa de Desarrollo Urbano y Vivienda es uno de ellos.

### **2.2.2 Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020 – 2024**

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de junio del 2020, este Programa Sectorial se deriva del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, y se presenta como una respuesta a la adopción de la agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, adoptada en 2015 por la Asamblea General de las Naciones Unidas (Agenda 2030) y los objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS); asimismo, responde a los principios y compromisos establecidos en la Nueva Agenda Urbana aprobada en la conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible, adoptada en Quito, Ecuador en Octubre de 2016, enfocada en lograr que las personas gocen de igualdad de derechos y d acceso a los beneficios que las ciudades pueden ofrecer, a las prioridades del Marco de Sendai para la Reducción de Riesgos de Desastres, adoptado por los países miembros de la Organización de las Naciones Unidas entre el 14 y el 18 de marzo de 2015, que busca la reducción sustancial del riesgo de desastres y de las pérdidas ocasionadas por los mismos; así como el Acuerdo de París, firmado en la Conferencia de París sobre el Clima (COP21) y que entró en vigor en noviembre de 2016 centrado en alinear los esfuerzos para combatir el cambio climático; el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024 adopta la visión de un futuro sostenible que implica contribuir en su cumplimiento y actuar de manera diferente firme y determinada para construir territorios para el bienestar de todas las personas.



### **2.2.3 Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021- 2024**

El Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 02 de junio de 2021, mismo que tiene vinculación de manera enunciativa más no limitativa con el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, el Programa Nacional de Vivienda, Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial y demás planes o programas relacionados con el ordenamiento del territorio. Como objetivos prioritarios de este Programa Nacional están definidos los siguientes:

1. Impulsar un modelo de desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, para el bienestar de la población y su entorno.
2. Promover un desarrollo integral en los Sistemas Urbano Rurales y en las Zonas Metropolitanas.
3. Transitar a un modelo de desarrollo urbano orientado a ciudades sostenibles, ordenadas, equitativas, justas y económicamente viables, que reduzcan las desigualdades socioespaciales en los asentamientos humanos.
4. Potencializar las capacidades organizativas, productivas y de desarrollo sostenible; del sector agrario, de las poblaciones rurales y, de los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas en el territorio, con pertinencia cultural.
5. Promover el hábitat integral de la población en la política de vivienda adecuada.
6. Fortalecer la sostenibilidad y las capacidades adaptativas en el territorio y sus habitantes.

Derivado de la política de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que la actual administración federal está implementando, el Ordenamiento Territorial será considerado como una política de Estado, que dirija prioritariamente la acción gubernamental intersectorial y participativa, con enfoque de derechos humanos y perspectiva de género, hacia las regiones rezagadas y aquellas con mayor potencial para el impulso al desarrollo sostenible en el mediano y largo plazo.

### **2.2.4 Plan Estatal de Desarrollo Colima 2021-2027**

La agenda de trabajo, contenida en el Plan Estatal de Desarrollo, está sustentada en 5 ejes básicos, con sus respectivos diagnóstico, metas, planes, programas y proyectos que, de concretarse en la tarea diaria, harán realidad niveles de bienestar, convivencia y desarrollo a las y los habitantes del Estado de Colima. Dichos ejes son:

1. Bienestar para Todas y Todos,
2. Economía para el Bienestar,
3. Sembrar la Paz,
4. Colima Nuestro Hogar, y
5. Gobierno Honesto y Transparente.

Específicamente, en el eje denominado como “Colima Nuestro Hogar” se establece que, para planificar el crecimiento y desarrollo de nuestras ciudades y localidades rurales, es indispensable que se utilicen las proyecciones poblacionales, el marco normativo del estado, los estudios y proyectos para el financiamiento urbano y el fortalecimiento de estrategias de los programas de desarrollo urbano; pero, sobre todo, se deben considerar las necesidades de los sectores de la población.

Por otro lado, en este cuarto Eje se precisa que, debido al crecimiento de la población y las comunidades en Colima, los gobiernos enfrentan el reto de proporcionar las oportunidades de desarrollo personal, de dotación de servicios urbanos, espacios públicos, vivienda y transporte público. En los últimos 15 años se ha registrado una sobreoferta de vivienda irregular, manifiesta en lotes campestres, que ocasiona daños ecológicos y afectación a los mantos hídricos; pero, principalmente al mismo patrimonio familiar de quienes los adquieren, debido a la falta de certeza jurídica que les genera; por ello, es necesario crear acceso a la vivienda digna en todas sus modalidades y densidades. La vivienda es primordial, como parte de los derechos humanos; sin embargo, sólo el 60% de los hogares colimenses cuenta con una vivienda propia, y el restante tiene que alquilar, vivir en viviendas de un familiar o en viviendas prestadas, tal como lo muestran datos del propio INEGI.

Dicho lo anterior, se conciben, en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, los objetivos siguientes:

- En vivienda: garantizar el acceso a la vivienda digna y asequible para todos los sectores de la población, especialmente los más vulnerables, a través de eficaces mecanismos de financiamiento y de soluciones alternativas, bajo un nuevo modelo de vivienda basado en procesos constructivos que correspondan con las diferentes necesidades de las personas, con un esquema de ordenamiento territorial generador de condiciones adecuadas para desarrollos habitacionales sustentables y con conectividad integral.

- En medio ambiente: conservar y resguardar el medio ambiente y la biodiversidad, controlando y regularizando los nuevos asentamientos, el manejo de los residuos sólidos y las actividades depredadoras, destructivas y contaminantes en el estado, con el desarrollo de acciones eficaces en la preservación de nuestros manglares, ecosistemas regionales y hábitats críticos.
- En servicios urbanos básicos: se propone dignificar la habitabilidad en el espacio territorial, mediante acciones que mejoren la infraestructura y los servicios, en armonía con el medio ambiente y la agenda animalista, para el desarrollo integral de las familias, eficientizando el manejo de los recursos naturales.
- En infraestructura, resiliencia y desarrollo incluyente de barrios y comunidades: Construir infraestructura, desarrollos habitacionales, espacios públicos, equipamientos y servicios en el estado, con la participación permanente de las personas, para dignificar y recuperar la honorabilidad de los procesos de planeación, ejecución y seguimiento de las obras, a fin de garantizar el bienestar de las personas, con un enfoque del cambio climático, ordenamiento territorial y la agenda animalista.

### **2.2.5 Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2004-2009 “Visión al 2030”**

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2004-2009 “Visión al 2030”, fue el publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 30 de junio de 2007. A continuación, se transcriben algunos de sus objetivos principales:

- Lograr un desarrollo urbano ordenado y sustentable de los centros de población, para planear su crecimiento hacia áreas más aptas y respetar aquellas que por sus características ecológicas deben ser preservadas.
- Reducir los grandes desequilibrios existentes en la distribución espacial de la población de Colima.
- Lograr que la ciudadanía se involucre y que su opinión sea valorada en la toma de decisiones relacionadas al futuro de su ciudad hábitat.
- Agilizar procedimientos de autorización y de aprovechamientos urbanos en el territorio estatal.

### **2.2.6 Plan Municipal de Desarrollo Villa de Álvarez 2021-2024**

El Plan Municipal de Desarrollo Villa de Álvarez 2021-2024 fue publicado el 15 de enero de 2022 en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”, su diseño se encuentra sustentado en tres ejes:

- Municipio sostenible.
- Bienestar y desarrollo.
- Gobierno eficiente.

El objetivo del primer eje: MUNICIPIO SOSTENIBLE, es generar las condiciones necesarias para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, minimizando los impactos al medio natural y preservando los activos ambientales y físicos para las generaciones futuras, a través de estrategias de promoción y conservación, al mismo tiempo que se genera una estrategia de desarrollo urbano y territorial que consolida las áreas de crecimiento de los centros urbanos, mejorando la planeación de equipamiento de la ciudad y garantizando la accesibilidad de espacios públicos de calidad, sustentados en la eficacia y eficiencia de sus servicios públicos, generando así, un ambiente propicio para el incremento de la actividad turística.

Dentro de la estructuración de este primer eje, se encuentra el sub-eje denominado LA VILLA URBANA y en el tema 1.1.2. Infraestructura de calidad para el Desarrollo Municipal, se señala que la instalación e infraestructura de servicios públicos de vialidad, sanidad, telecomunicaciones y energía ha ido creciendo conforme han surgido los nuevos desarrollos y se ha dado paso a nuevas obras que permiten la mejora en la movilidad y conectividad. Es por eso por lo que en esta administración se habrá de procurar el desarrollo, mantenimiento, conservación y regulación de las obras, desarrollos, construcciones, remodelaciones y rehabilitaciones de las estructuras que conforman la mancha urbana a fin de establecer una política de planeación urbana estratégica.

Adicionalmente, en el tema 1.1.3. Administración eficiente de la planeación urbana, se establece que uno de los principales retos de las ciudades mexicanas es la planeación urbana y el ordenamiento territorial. Villa de Álvarez incrementó su población en 24.84% entre 2010 y 2020, sin embargo, cuadruplicó su población en un periodo de 30 años. El desarrollo de nuevos complejos habitacionales requiere de la planeación prospectiva del territorio, para garantizar la correcta zonificación y el diseño de las nuevas vías de comunicación, detonando de manera estratégica el desarrollo económico, contemplando la vocación de la región. De la misma manera, se vuelve prioritario conservar la imagen urbana del centro de la ciudad y las zonas más antiguas, por lo que es de vital importancia la adecuación y rediseño de los espacios públicos que requieran

infraestructura para la accesibilidad y otros aspectos, siempre en concordancia con la normativa que regula la construcción y el desarrollo urbano.

### **2.2.7 Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Villa de Álvarez**

EL 26 de noviembre de 2005 fue publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”, el Acuerdo del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, Colima, mismo que fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el día 24 de septiembre del año 2005. En dicho instrumento de planeación urbana se establecen:

- I. Las normas de control del aprovechamiento o utilización del suelo en las áreas y predios que lo integran y delimitan; y
- II. Las normas aplicables a la acción urbanística, a fin de regular y controlar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se proyecten y realicen en el mismo.

Posteriormente, el día 19 de diciembre de 2015 se publicó también de manera oficial, el Acuerdo y documento que contiene la modificación del “Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez”, lo cual entre otros puntos establece, reubicar el equipamiento propuesto en el cruce de las calles Paseo de Los Limones y Avenida Niños Héroes, así como la estructura de la Red Vial Primaria y Secundaria acorde con las expectativas de crecimiento futuro de las unidades territoriales inmediatas y las propuestas.

Así mismo el 20 de mayo de 2023 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado “El estado de Colima” el “ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, EN LO REFERENTE AL CAMBIO EN LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS Y ZONIFICACIÓN PARA LAS FRACCIONES DEL POTRERO CONOCIDO CON EL NOMBRE DE “EL BAJÍO” QUE FORMÓ PARTE DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO “LA PARRANDA” IDENTIFICADOS CON LAS CLAVES CATASTRALES 10-01-90-057-929-004 Y 10-01-90-057-929-005”, que da origen al presente documento.

Acorde con lo establecido en dicho instrumento de planeación urbana, el predio objeto del presente estudio se encuentra en un área de Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-77 y RU-CP-81. En cuanto a la zonificación, ubica al predio como una Zona Habitacional de Densidad Alta, contenida dentro del polígono identificado con el consecutivo H4-158 y H4-159.

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 oficios DGDM- 938/2023 y DGDM-964/2023 de fecha 30 de octubre de 2023.

## **3. OBJETIVOS**

### **3.1 OBJETIVOS GENERALES**

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

- Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población; y
- Regular y controlar la urbanización y edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.

### **3.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS**

Debido a que son objetivos inherentes a este Programa Parcial de Urbanización en particular, motivan la necesidad de su instrumentación técnica y legal en los términos siguientes:

- Realizar un aprovechamiento urbano sustentable a través de una lotificación que se adapte en lo más posible a las condiciones topográficas del terreno, tratando de generar el menor deterioro posible en la conformación de los niveles de suelo.
- Generar un total de 477 lotes urbanos: 382 lotes con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U), 91 lotes con uso Corredor Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3), 1 lote con destino de Infraestructura (IN) y 2 lotes con destinos de Espacios Verdes y abiertos (EV) y 1 lote de Espacios Verdes y Abiertos no cuantificable.
- Garantizar la integración de la estructura territorial del polígono de aplicación en la zona de su emplazamiento, a través de una jerarquización vial acorde a la estructura vigente, indicada en la propuesta del Programa de Desarrollo Urbano.

- Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo con la zonificación que se establezca en la estrategia.
- Ejecutar obras de urbanización y edificación simultánea.

#### **4. DIAGNÓSTICO**

##### **4.1 LOCALIZACIÓN**

El predio del presente programa se localiza al norponiente de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, encontrándose dentro de los límites del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de dicho municipio; asimismo, está próximo a los fraccionamientos Real de Minas, Montellano, Montellano II, entre otros.

##### **4.2 ÁREA DE APLICACIÓN**

El área de aplicación corresponde al polígono que se identifica como la Fracción del Potrero conocido con el nombre de “El Bajío”, que formó parte del predio rústico denominado “La Parranda”, el cual se conforma por dos fracciones identificadas como fracción con clave catastral 10-01-90-057-929-004 con una superficie de 10-48-77.544 has., y la fracción con clave catastral 10-01-90-057-929-005 con una superficie de 3-44-23.582 has., los cuales suman una superficie total 13-93-01.126 has. La poligonal del predio fue certificado por la Dirección de Catastro municipal con fecha del 07 de abril del 2022. El presente estudio, pretende el aprovechamiento de un polígono de 139,301.126 m<sup>2</sup>.

##### **4.3 ACCESIBILIDAD AL PREDIO**

El acceso principal al predio es por la carretera Villa de Álvarez - Comala, e ingresando por la Arteria Colectora AC-41 denominada Av. La Villita, del Fraccionamiento “Montellano” y “Real de Minas”.

##### **4.4 MEDIO FISICO NATURAL**

- **TOPOGRAFIA:** La topografía del polígono de aplicación es superior al 5%, con pendiente topográfica de mayor a menor en sentido norte a sur y de poniente a oriente, por lo que se considera un terreno apto para el aprovechamiento urbano, sin riesgo de zona inundable, así como para facilitar la canalización de las aguas pluviales y negras.
- **VEGETACIÓN:** El predio cuenta con escasa vegetación con árboles de especie no identificada de tamaño mediano así como Guásimas, Guamuchiles, Higuierillas y 2 Parotas dentro del predio, y en los linderos del polígono. El diseño del fraccionamiento privilegia la permanencia del mayor número de especies en virtud de salvaguardar la vegetación existente; asimismo los criterios y manejo del arbolado existente tanto al interior como en los linderos del predio, se apegarán de manera estricta a lo dispuesto en el Dictamen de Congruencia de Uso de Suelo en Materia de Ordenamiento Ecológico, emitido por la Ing. Angélica Lizeth Jiménez Hernández, Directora General del Instituto para el Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Colima con no. de oficio IMADES.0562/2022 y IMADES.0563/2022 de fecha 4 de julio de 2022, en su carácter de autoridad competente en la materia.
- **AGUAS PLUVIALES:** A todas las vialidades del fraccionamiento se les dará la pendiente adecuada con el objetivo de canalizar las aguas pluviales hacia el sur, siguiendo la pendiente natural del terreno.

##### **4.5 INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

- **AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO:** El organismo operador establece mediante el Oficio No. 02-CI-DG-1376/2023, de fecha del 23 de noviembre de 2023, que es factible proporcionar los servicios de agua potable para la superficie de 8-00-00Has., considerando la adquisición de un macro medidor para la fuente de abastecimiento Carlos de la Madrid con especificaciones del organismo operador y posteriormente entroncarse a la red municipal ubicada sobre el cruce de la Av. Villita y Av. Enrique Corona Morfín del Fraccionamiento Montellano, y para el drenaje sanitario deberá considerar la construcción de un colector de 10” y entroncarse al inicio del colector Real de Minas, para las 5-93-08.52 hectáreas restantes será condicionante la construcción y equipamiento de un pozo profundo dentro de su predio por lo que deberá considerar la inversión que le corresponda, así como un terreno de 400m<sup>2</sup> para tal fin.
- **ELECTRIFICACIÓN:** El organismo operador establece mediante el Oficio No. DPC-080/2020 de fecha del 9 de octubre de 2020, que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica requerida. Así mismo hacemos de su conocimiento que existen torres con líneas de Alta Tensión, cercana a los predios en mención, por lo que se deberán considerar los derechos de vía correspondientes.
- **LIBERACIÓN ARQUEOLÓGICA DEL INAH:** De conformidad al oficio 401.F(4)115.2022/133 emitido el 25 de abril del

2022, la Dirección del Centro INAH Colima, emite "Visto Bueno condicionado a trabajo de Salvamento arqueológico. Inmueble, predio, área o trazo ubicado en área de monumentos arqueológicos." El proyecto de investigación arqueológica y/o paleontológica deberá ejecutarse antes de la construcción del Fraccionamiento habitacional que se pretende, lo que permitirá emitir el o los dictámenes de Visto Bueno, según sea el caso, con posibilidad de señalar áreas de restricción parcial o total, o en su caso, sugerir la modificación del programa o trazo de obra, en el predio denominado como El Bajío el cual formo parte del rancho conocido como La Parranda. Mediante oficio 401.2C.7-2023/656 con fecha de 30 de octubre de 2023 se otorga el visto bueno para que en la totalidad del predio donde se llevaron a cabo las labores de Salvamento Arqueológico, se puedan realizar las obras de infraestructura urbana que se tienen proyectadas.

## 5. ESTRATEGIA DE APROVECHAMIENTO URBANO

### 5.1 LOTIFICACIÓN

#### 5.1.1 Memoria descriptiva del proyecto

El proyecto por urbanizar se puede resumir en un total 477 lotes con una superficie total de 139,301.126 m<sup>2</sup>, de los cuales 473 son lotes vendibles con una superficie total de 81,169.17 m<sup>2</sup>. Dichos lotes se distribuyen en los siguientes usos y destinos: 382 lotes con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U), 91 lotes con uso Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3), 1 lote con destino de Infraestructura (IN), 2 lotes destinados a Espacios Verdes y Abiertos (EV) y 1 lote de Espacios Verdes y Abiertos no cuantificable.

Por consiguiente, la distribución de superficies en el Programa Parcial de Urbanización en el Fraccionamiento "BIELVA" queda conformada de la siguiente manera:

RESUMEN GENERAL		
CONCEPTO	SUPERFICIE	%
SUPERFICIE VENDIBLE	81,169.17m <sup>2</sup>	58.27
SUPERFICIE DE CESIÓN PARA DESTINOS	12,038.75 m <sup>2</sup>	8.64
SUPERFICIE VIAL	45,850.30 m <sup>2</sup>	32.92
PASO DE INFRAESTRUCTURA	213.46 m <sup>2</sup>	0.15
EV NO CUANTIFICABLE	29.44 m <sup>2</sup>	0.02
<b>TOTAL</b>	<b>139,301.12 m<sup>2</sup></b>	<b>100.00</b>

Tabla 01. Resumen General de áreas

TABLA GENERAL DE ÁREAS POR USO		
USO	LOTES	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>
H4-U	382	53,969.56
MB-3	91	27,199.61
IN	1	413.52
EV	2	11,625.23
EV NO CUANTIFICABLE	1	29.44
<b>TOTAL</b>	<b>477</b>	<b>93,237.36</b>

Tabla 02. Tabla general de áreas por uso de suelo

### 5.2 CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

Tal como lo establece el artículo 131 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, todos los aprovechamientos urbanos de suelo que tengan como finalidad transformación del suelo rural a urbano, como es el presente caso, está sujeto a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos; por lo que, de conformidad a los usos asignados en la presente

propuesta, la cesión otorgada al Ayuntamiento para el uso Habitacional Densidad Alta H4-U le corresponde ceder 17m<sup>2</sup> por unidad de vivienda, de acuerdo con el artículo 139 fracción V y para los usos MB-3 les corresponde ceder el 20% de la superficie vendible de acuerdo al artículo 139 fracción VI del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

De acuerdo con lo anterior, en el presente Programa Parcial de Urbanización se debe otorgar una superficie de cesión de 11,933.92m<sup>2</sup>, tal como se desglosa en la tabla siguiente:

<b>CÁLCULO DE REQUERIMIENTO DE CESIÓN</b>				
<b>USO</b>	<b>NO. LOTES</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO</b>	<b>SUPERFICIE REQUERIDA</b>
H4-U	382	53,969.56 m <sup>2</sup>	17m <sup>2</sup> / lote	6,494.00 m <sup>2</sup>
MB-3	91	27,199.61 m <sup>2</sup>	20%	5,439.92 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>473</b>	<b>81,169.17 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>11,933.92 m<sup>2</sup></b>

Requerimiento cesión	<b>11,933.92 m<sup>2</sup></b>
Cesión otorgada	<b>12,038.75 m<sup>2</sup></b>
<b>Superávit</b>	<b>104.83 m<sup>2</sup></b>

*Tabla 03. Cálculo de áreas de cesión*

Del cálculo anterior se obtiene un área de cesión en proyecto de 12,038.75m<sup>2</sup>, correspondiente a 2 lotes de Espacios Verdes y Abiertos (EV) y a 1 lote de Infraestructura (IN).

### 5.3 ZONIFICACIÓN

En lo que respecta a la estrategia de Zonificación del presente Programa Parcial de Urbanización, el mayor porcentaje de aprovechamiento es de uso Habitacional, aproximadamente un 38.74% como Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U), así como un 19.53% como Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3).

En cumplimiento a la reglamentación vigente y en virtud de la consolidación del equipamiento urbano, se consignan tres predios de área de cesión para destinos, 2 para Espacios Verdes y Abiertos (EV) y 1 para Infraestructura (IN), dispuestos de manera estratégica para el aprovechamiento adecuado de los habitantes del fraccionamiento, los cuales permitirán la recreación y sano esparcimiento de la población que habite en el mismo. Dichos espacios, en conjunto con la mixtura de usos propuestos, favorecerán las dinámicas sociales de los habitantes no sólo del fraccionamiento, sino de zonas aledañas, coadyuvando al óptimo desarrollo social del sitio.

Para lo anterior, de conformidad con los artículos 51, 65, y 116 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

Las normas para el control de la intensidad de las edificaciones dentro de los predios con los usos descritos anteriormente se realizarán en estricto apego a lo señalado en los artículos 57, 69 y 122 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

### 5.4 NORMAS Y CRITERIOS TÉCNICOS

De conformidad con el artículo 166 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, mediante el presente Programa Parcial de Urbanización, se establecen las obras mínimas de urbanización que deberán ser ejecutadas para cada una de las zonas que integran el fraccionamiento. Tal y como se establece en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, las obras de urbanización deberán ejecutarse de acuerdo con lo establecido en el proyecto ejecutivo de urbanización, sin embargo, en el programa parcial de urbanización se deberán establecer los criterios generales de dichas obras. De acuerdo con las zonas previstas en el presente programa, se deberá dar cumplimiento a los artículos 166, 167, 174, 179, 181 y 182 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, en los términos siguientes:

#### Pavimentos

Las calles de distribución deberán ser como mínimo exigible, con terminado de empedrado, pudiendo utilizarse el tipo de pavimento que determinen los promotores, a través del Proyecto Ejecutivo de Urbanización. Las guarniciones serán a base de piezas de concreto precolado con resistencia mínima de  $f'c=250 \text{ kg/cm}^2$ , con una sección mínima en su corona superior de 10 cm., y espesor de 10 x 32 x 100 cms).

Todas las especificaciones técnicas de los pavimentos de la totalidad de las vialidades se detallarán en el proyecto ejecutivo de urbanización, tal como lo marca la ley.

### **Aceras**

Las aceras serán de las dimensiones establecidas en las secciones viales, podrán ser de concreto, adoquín, piedra laja, mosaico, tabique de barro prensado, o similares ajustándose a lo dispuesto en materia de imagen visual en el artículo 160 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, los grosores de losas, materiales y especificaciones técnicas se detallarán en el proyecto ejecutivo de urbanización. La totalidad de aceras contemplan un área ajardinada que alojará la vegetación propuesta en el proyecto de arbolado que apruebe la Dirección de parques y jardines, en la etapa de autorización de proyecto ejecutivo.

En el caso de colocar banquetas de concreto, éste deberá ser concreto simple con resistencia mínima de  $f'c=250 \text{ kg/cm}^2$ , en losas rectangulares con terminado escobillado.

Todas las aceras, consideran la existencia de rampas y pasos peatonales en las esquinas, para efectos de garantizar la accesibilidad peatonal.

### **Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria**

De acuerdo a la factibilidad emitida por la CIAPACOV señala que para 8-00-00 hectáreas es factible proporcionar los servicios solicitados, considerando la adquisición de un macromedidor para la fuente de abastecimiento Carlos de la Madrid con especificaciones del organismo operador y posteriormente entroncarse a la red municipal ubicada sobre el cruce de la Av. Villita y Av. Enrique Corona Morfín del Fraccionamiento Montellano, por lo que la red hidráulica del fraccionamiento se abastecerá de la red municipal, para lo cual se utilizará tubería de PVC con los diámetros, especificaciones y lineamientos señalados en el proyecto ejecutivo de urbanización y que serán el resultado de la memoria de cálculo de la Red de Agua Potable del fraccionamiento.

Para las hectáreas restantes será condicionante la construcción y equipamiento de un pozo profundo, por lo que el abastecimiento de agua potable se hará mediante el pozo profundo enclavado al norte del predio, previamente de haber realizado estudios físicos-químicos para cumplir con las especificaciones del organismo operador que asegure la calidad potable del agua, además de cumplir con el adecuado suministro y presión a las edificaciones del fraccionamiento, mediante coordinación con la CIAPACOV.

Toda la tubería de agua potable será subterránea. La distancia mínima de separación entre la tubería hidráulica principal y la sanitaria, telefónica o eléctrica, será de 2.50 metros. A su vez, la tubería tenderá por encima de la sanitaria, a una distancia mínima de 0.50 metros y los rellenos posteriores al tendido de las redes deberán tener una compactación equivalente a la del terreno en que se instalan, o en su caso la de la vialidad sobre la que se ejecutan.

### **Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias**

La red de alcantarillado sanitario y descargas domiciliarias del fraccionamiento se ejecutará por el promotor y descargará a la red municipal, de acuerdo con el trazo, diámetros de tubería, especificaciones y lineamientos establecidos en el proyecto ejecutivo de urbanización y que serán el resultado de la memoria de cálculo de la Red de Drenaje del fraccionamiento. Se deberá considerar para el drenaje sanitario, la construcción de un colector de 10" y entroncarse al inicio del colector Real de Minas.

Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación subterránea, con acometida domiciliaria

La instalación de suministro eléctrico deberá ajustarse de acuerdo con la Norma Oficial Mexicana para instalaciones eléctricas NOM- 001-SEMP-1994 y las normas de construcción y especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad.

Para el proyecto y la construcción del sistema de construcción y distribución de energía eléctrica en media y baja tensión será del tipo Red de electrificación con instalación oculta o subterránea, se ajustará en todos los casos a las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad.

### **Alumbrado Público**

Para el tendido, distribución y diseño de luminarias de alumbrado público, se deberá considerar una altura mínima permisible de luminarias de 4.50 metros y la máxima se establecerá según los cálculos correspondientes para cada caso; deberán instalarse solo lámparas de descarga de alta intensidad, según criterios, lineamientos, especificaciones y consideraciones de los organismos operadores, con criterios de Lámparas de tecnología LED en las vialidades en estricto apego a lo resultante de las aprobaciones correspondientes al Proyecto Ejecutivo de Urbanización, para que la C.F.E. y la dirección correspondiente de Alumbrado público emitan su autorización correspondiente.

### **Red de telefonía**

Las redes telefónicas, de televisión por cable o cualquier otra, deberán ser subterráneas y tendrás que cumplir con las normas y especificaciones correspondientes de manera que no se produzcan interferencias entre las diferentes redes alojadas en el subsuelo.

Cabe señalar que cuando la compañía que presta el servicio telefónico decida introducir su red simultáneamente a la urbanización, la licencia de urbanización cubrirá la totalidad de los trabajos, cuando ésta decida iniciarlos una vez recibida por el municipio, deberá tramitar ante el ayuntamiento la licencia respectiva y cubrir los derechos por la misma, el sistema de canalización será subterráneo y oculto, con acometidas domiciliarias.

### **Señalización vial**

Se utilizarán placas para nomenclatura en las vialidades que integran el fraccionamiento, cuyo diseño y especificaciones se detallarán en el proyecto ejecutivo de urbanización.

### **Arbolado y vegetación**

Se definirán de acuerdo con las condiciones climatológicas y ambientales de la zona, apegándose a las especies arbóreas acordadas con la Dirección General de Desarrollo Municipal, la Dirección de Desarrollo Urbano, la Dirección de Ecología y la Dirección General de Servicios Públicos municipales, a través de su Dirección de área de Parques, Jardines y Áreas Verdes, las cuales quedarán establecidas con detalle en el Proyecto Ejecutivo de urbanización.

## **5.5 ESTRUCTURA URBANA**

La estrategia de Estructura Urbana del presente Programa Parcial de Urbanización se realizará con las características y requerimientos señalados en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez en cuanto a las vialidades que incidan dentro del polígono de aplicación, así como las vialidades propuestas, que garantizan una adecuada conectividad vial al interior del fraccionamiento y con el entorno en el cual se localiza.

En este caso en particular, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, no contempla dentro del polígono a desarrollar el presente programa estructura vial existente o propuesta, únicamente considera un Centro Vecinal (CV-38) que deberá concentrar al equipamiento urbano básico de esta unidad vecinal que se ubica entre el límite de la reserva, las vialidades VP-8, AC-41 y VP-1, integrada por el Fraccionamiento consolidado Real de Minas; formando parte de la Unidad Barrial CB-12.

La tipología, características y dimensiones de las vialidades del fraccionamiento se detallan a continuación.

#### **Calle de Distribución (CD-B) en doble sentido:**

Vialidad que se desarrolla en una sección de 26.00m distribuida en 2 carriles de circulación de 3.00m en ambos sentidos, camellón de 8.00m, 2 carriles de estacionamiento de 3.00m y aceras de 3.00m conformadas por una franja de 1.00m de vegetación y banqueta de 2.00m. (Únicamente le corresponde al promotor de este programa parcial, realizar la mitad de la sección vial de 13.00m).

#### **Calle de Distribución (CD-C) en doble sentido:**

Vialidad que se desarrolla en una sección de 15.60m distribuida en 2 carriles de circulación de 3.00m en ambos sentidos, 2 carriles de estacionamiento de 3.00m y aceras de 1.80m a los extremos conformadas por una franja de vegetación de 0.60m y banqueta de 1.20 m.

#### **Calle Local Intensidad B (CL-B) en doble sentido:**

Vialidad que se desarrolla en una sección de 12.00m distribuida en 2 carriles de circulación de 3.00m en ambos sentidos, 1 carril de estacionamiento de 3.00m y aceras de 1.80m a los extremos conformadas por una franja de vegetación de 0.60m y banqueta de 1.20m.

#### **Calle Local Intensidad C (CL-C) en un solo sentido:**

Vialidad que se desarrolla en una sección de 11.40m distribuida en 1 carril de circulación de 3.00m en un solo sentido, 2 carriles de estacionamiento de 3.00m y aceras de 1.80m a los extremos conformadas por una franja de vegetación de 0.60m y banqueta de 1.20m.

#### **Calle Local Intensidad C (CL-C) en un solo sentido:**

Vialidad que se desarrolla en una sección de 11.40m distribuida en 1 carril de circulación de 3.00m en un solo sentido, 2



carriles de estacionamiento de 3.00m y aceras de 1.80m a los extremos conformadas por una franja de vegetación de 0.60m y banqueta de 1.20m. (Únicamente le corresponde al promotor realizar la mitad de la sección vial de 5.70m)

**Calle Local Intensidad C (CL-C) en doble sentido:**

Vialidad que se desarrolla en una sección de 10.00m distribuida en 2 carriles de circulación de 3.00m en doble sentido, y aceras de 2.00m a los extremos conformadas por una franja de vegetación de 0.60m y banqueta de 1.40m.

**Calle Local Intensidad D (CL-D) en un solo sentido:**

Vialidad que se desarrolla en una sección de 7.00m distribuida en 1 carril de circulación de 5.00m en un sentido, y aceras de 1.00m a los extremos.

## **6. ACCIONES URBANAS**

La ejecución de las obras de urbanización del Programa Parcial de Urbanización denominado "BIELVA" se llevarán a cabo de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; específicamente, lo establecido en el artículo 300 que nos permite la modalidad II. Urbanización por etapas: es aquella que, debido a la extensión, características y costo de la urbanización, el Ayuntamiento podrá autorizar por etapas, de acuerdo con los plazos, requisitos y zonas que se determinen en la resolución respectiva. En ningún caso, la urbanización total, podrá quedar concluida en un plazo mayor de cinco años, contados a partir de la fecha de expedición de la licencia correspondiente.

Con base en lo anterior, se desarrollaran las obras de urbanización por etapas modalidad II; además de desarrollar las obras de urbanización y edificación simultáneas, éstas cumplirán con la garantía que deberá otorgar el urbanizador para responder del correcto desempeño de las obras indicado en el ARTÍCULO 306.- Dentro de las dos semanas siguientes a la expedición de la licencia o permiso de urbanización, se deberá constituir ante la Tesorería Municipal la garantía que asegura la ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que debe asumir en los términos de su Programa Parcial de Urbanización y el Proyecto Ejecutivo de Urbanización. Esta garantía será del orden del veinte por ciento del valor de las obras, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el tiempo necesario para ejecutar la urbanización y su municipalización; y ARTÍCULO 307.- Cuando el Ayuntamiento autorice que una obra de urbanización se realice por etapas, la garantía a que se refiere el artículo anterior, se constituirá antes de iniciar cada etapa, tomando como base para fijar su monto, el presupuesto de las obras de la etapa por ejecutar; actualizando los precios al momento en que ésta se pretenda iniciar.

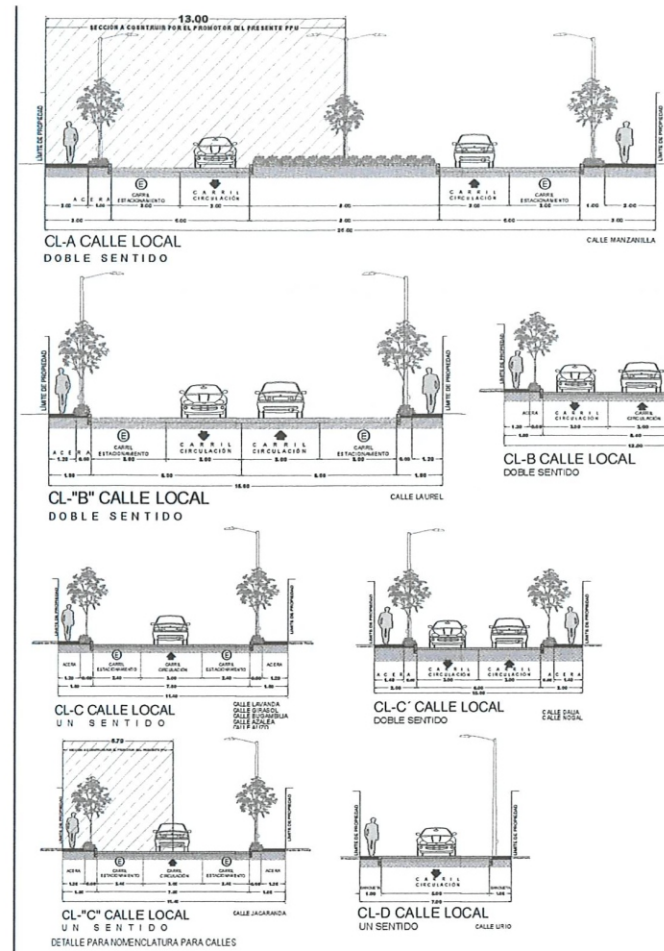
El promotor acepta y se compromete a dar estricto cumplimiento a las obligaciones que le imponen los Capítulos V, VII y VIII del Título Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, relativos a las acciones de urbanización, incorporación municipal y municipalización. Así como a ejecutar las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad del promotor quien está obligado de conformidad a lo dispuesto en el artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos vigente en el Estado, a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen conforme al presente Programa Parcial y a su correspondiente Proyecto Ejecutivo de Urbanización que la autoridad autorice. Toda obra de construcción o demolición, pública o privada, requerirá la autorización del Ayuntamiento, conforme a lo que establecen las leyes y normatividad de Desarrollo Urbano.

Además de las acciones anteriores, deberá considerar la construcción de un colector de 10" y entroncarse al inicio del colector Real de Minas, las condiciones técnicas de dicha infraestructura, así como sus detalles y especificaciones quedarán asentadas en el proyecto de ingeniería pluvial que será presentado en el Proyecto Ejecutivo de urbanización de acuerdo con los artículos 286 y 287 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Tal como lo establece el artículo 146 fracción I del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, las áreas de cesión para destinos de Espacios Verdes Abiertos (EV) deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que el promotor deberá entregarlas debidamente urbanizadas a través de obras de arbolado, jardinería, pisos, edificación y mobiliario urbano. Dichas obras serán con cargo a quien realice el aprovechamiento urbano, de conformidad con el respectivo Proyecto Ejecutivo de Urbanización aprobado a satisfacción de las autoridades municipales.

---

SIN TEXTO



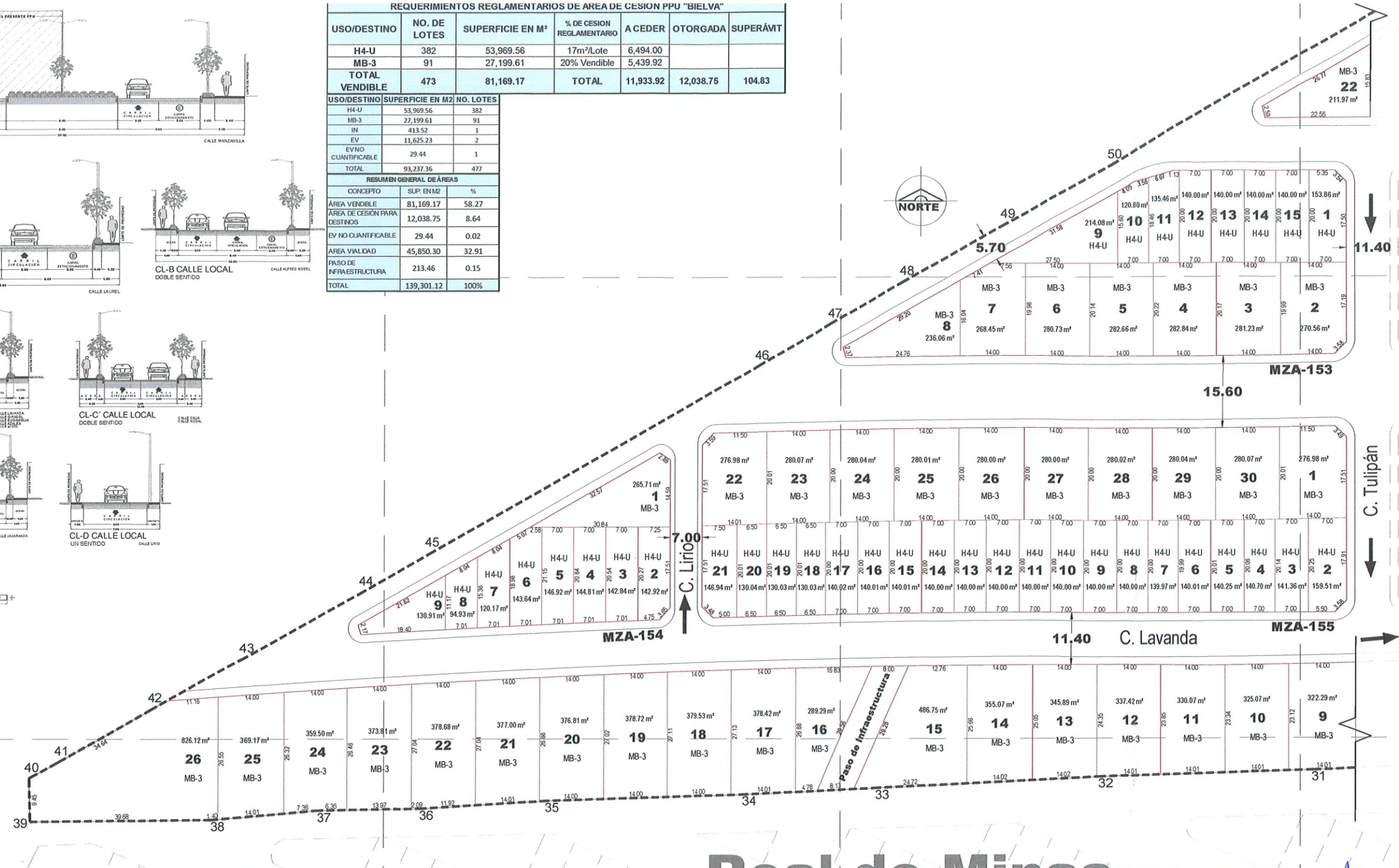
REQUERIMIENTOS REGLAMENTARIOS DE AREA DE CESION PPU "BIELVA"						
USO/DESTINO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>	% DE CESION REGLAMENTARIO	A CEDER	OTORGADA	SUPERÁVIT
H4-U	382	53,969.56	17m <sup>2</sup> /Lote	6,494.00		
MB-3	91	27,199.61	20% Vendible	5,439.92		
<b>TOTAL VENDIBLE</b>	<b>473</b>	<b>81,169.17</b>	<b>TOTAL</b>	<b>11,933.92</b>	<b>12,038.75</b>	<b>104.83</b>

USO/DESTINO	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>	NO. LOTES
H4-U	53,969.56	382
MB-3	27,199.61	91
IN	413.52	1
EV	11,625.23	2
EV NO CUANTIFICABLE	29.44	1
<b>TOTAL</b>	<b>93,237.36</b>	<b>477</b>

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
CONCEPTO	SUP. EN M <sup>2</sup>	%
ÁREA VENDIBLE	81,169.17	58.27
ÁREA DE CESION PARA DESTINOS	12,038.75	8.64
EV NO CUANTIFICABLE	29.44	0.02
ÁREA VIALIDAD	45,850.30	32.91
PASO DE INFRAESTRUCTURA	213.46	0.15
<b>TOTAL</b>	<b>139,301.12</b>	<b>100%</b>



**"BIELVA"**  
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.



SIMBOLOGÍA:

**USOS**  
H4-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA  
MB-3 MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA

**DESTINOS**  
EV ESPACIOS VERDES ABIERTOS  
IN EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA

8.00 — COTAS  
H4-U — ZONIFICACIÓN  
1 — NO. DE LOTE  
144.00 m<sup>2</sup> — SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>  
8.00 —

PROMOTORES:

**DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAAL S.A. DE C.V.**  
Y  
**SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&TO S.A. DE C.V.**

CLAVES CATASTRALES:  
10-01-90-057-929-004  
10-01-90-057-929-005

UBICACIÓN:  
AL PONIENTE DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA

CONTIENE:  
**LOTIFICACIÓN PROPUESTA**

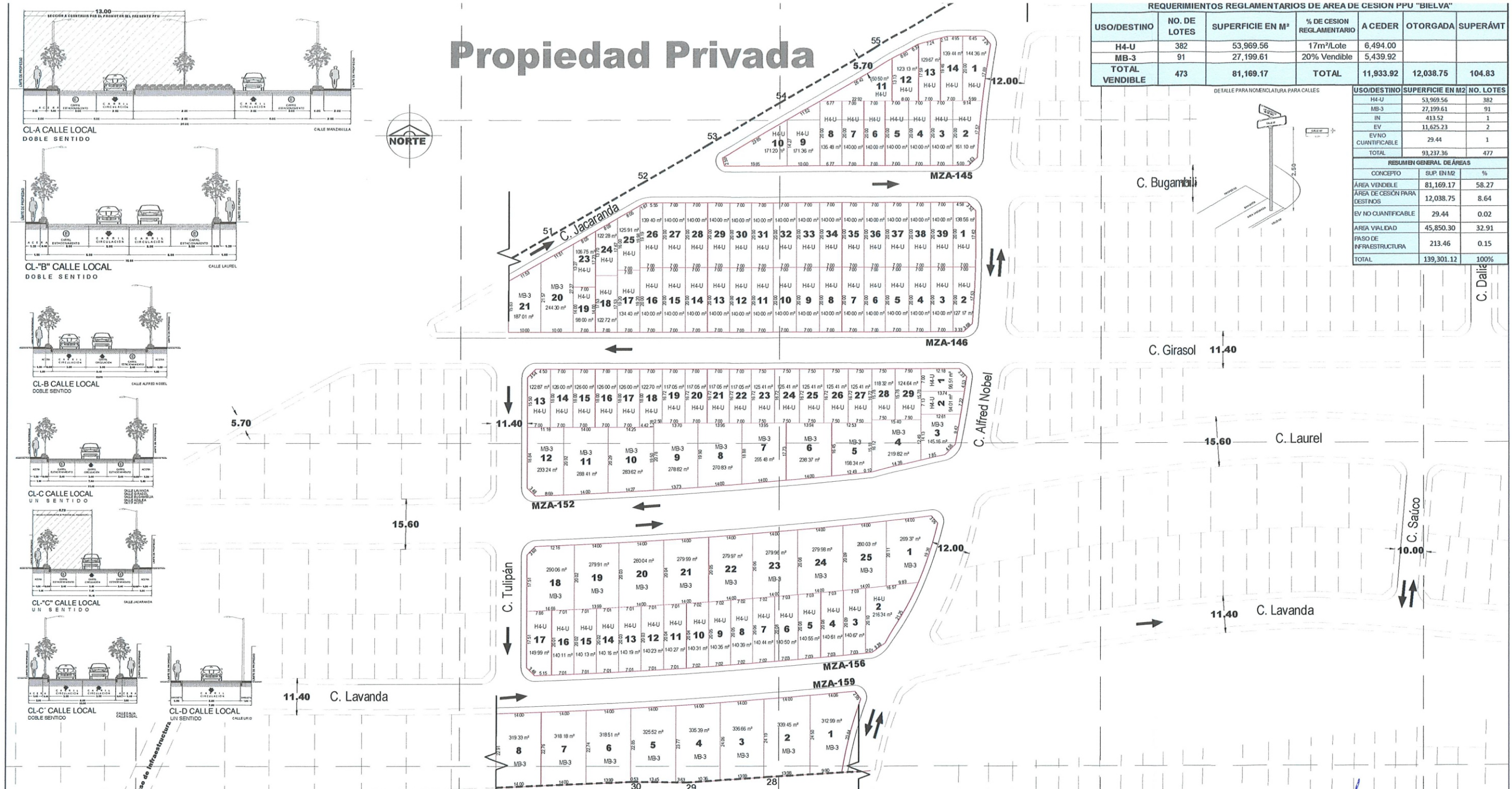
DISEÑO:  
ARQ. FELIPE ALEJANDRO CASTRO MARTÍNEZ  
CÉDULA PROFESIONAL 08754299

PERITO URBANO:  
M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERÓN MARTÍNEZ  
PU-11-2011

PLANO:  
**LOTIFICACIÓN**

Calderón Mafud  
LAMINA: **L-II**





USO/DESTINO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>	% DE CESION REGLAMENTARIO	A CEDER	OTORGADA	SUPERÁNT
H4-U	382	53,969.56	17m <sup>2</sup> /Lote	6,494.00		
MB-3	91	27,199.61	20% Vendible	5,439.92		
<b>TOTAL VENDIBLE</b>	<b>473</b>	<b>81,169.17</b>	<b>TOTAL</b>	<b>11,933.92</b>	<b>12,038.75</b>	<b>104.83</b>

CONCEPTO	SUP. EN M <sup>2</sup>	%
ÁREA VENDIBLE	81,169.17	58.27
ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS	12,038.75	8.64
EV NO CUANTIFICABLE	29.44	0.02
ÁREA VALIDAD	45,850.30	32.91
PASO DE INFRAESTRUCTURA	213.46	0.15
<b>TOTAL</b>	<b>139,301.12</b>	<b>100%</b>

**"BIELVA"**  
PROGRAMA PARCIAL DE  
URBANIZACIÓN  
  
VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.



SIMBOLOGÍA:

**USOS**  
**H4-U** HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA  
**MB-3** MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA

**DESTINOS**  
**EV** ESPACIOS VERDES ABIERTOS  
**IN** EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA

PROMOTORES:

**DESARROLLOS INMOBILIARIOS  
CAAL S.A. DE C.V.**

**Y**

**SERVICIOS INMOBILIARIOS  
RE&TO S.A. DE C.V.**

CLAVES CATASTRALES:

10-01-90-057-929-004  
10-01-90-057-929-005

UBICACIÓN:  
AL PONIENTE DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA

CONTIENE:  
**LOTIFICACIÓN PROPUESTA**

DISEÑO:  
ARQ. FELIPE ALEJANDRO  
CASTRO MARTÍNEZ  
CÉDULA PROFESIONAL 08754299

PERITO URBANO:

M. ARQ. JUAN ANTONIO  
CALDERÓN MAFUD  
PU-11-2011

SECRETARÍA DE  
DE VILLAS DE ÁLVAREZ, COLIMA

PLANO:  
**LOTIFICACIÓN**

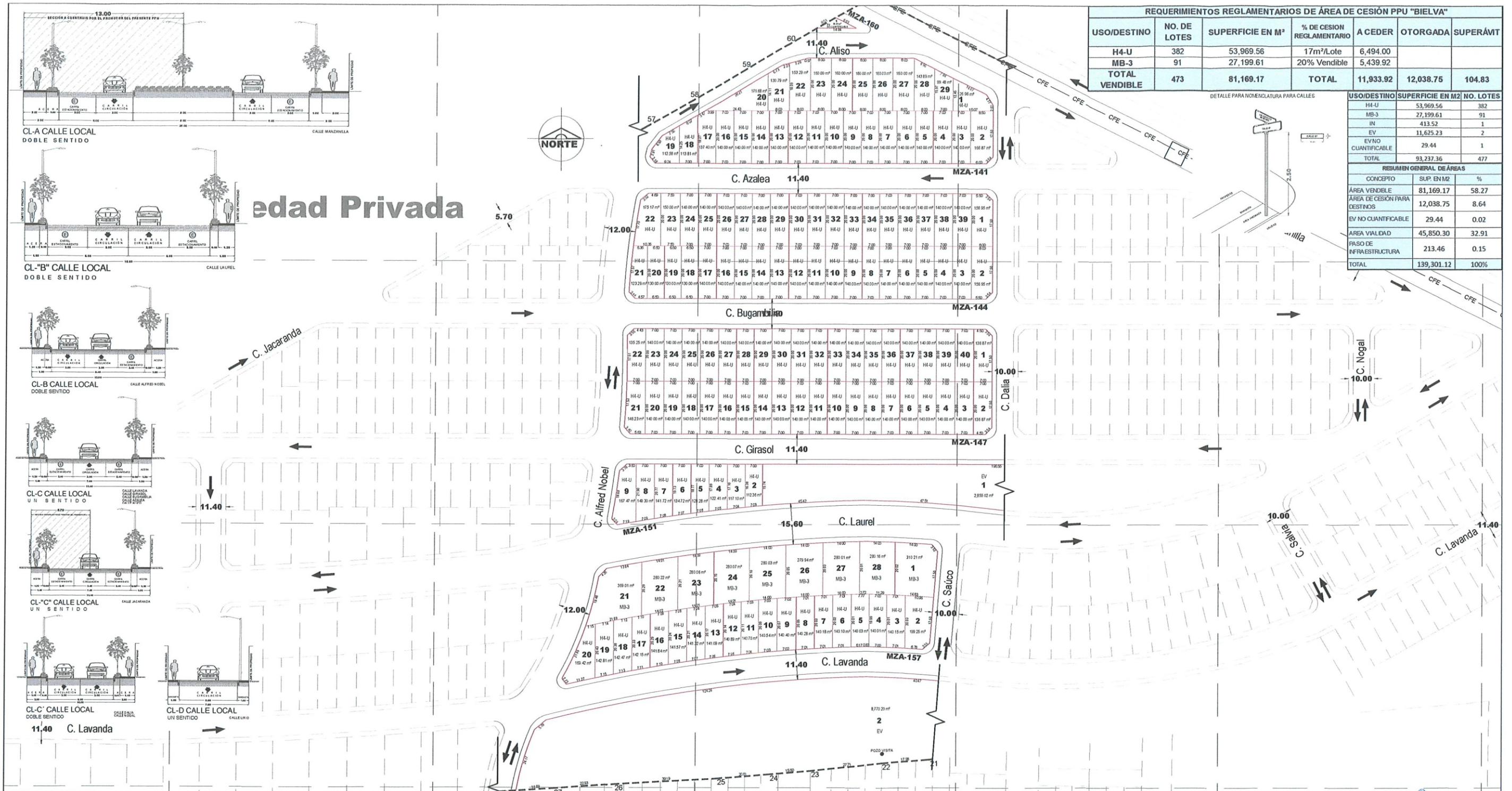
LUGAR Y FECHA:  
COLIMA, GDL.  
MAYO DEL 2021

SIN ESCALA  
LAX CORRE  
RIGEN DIBUJO

REV

**L-III**

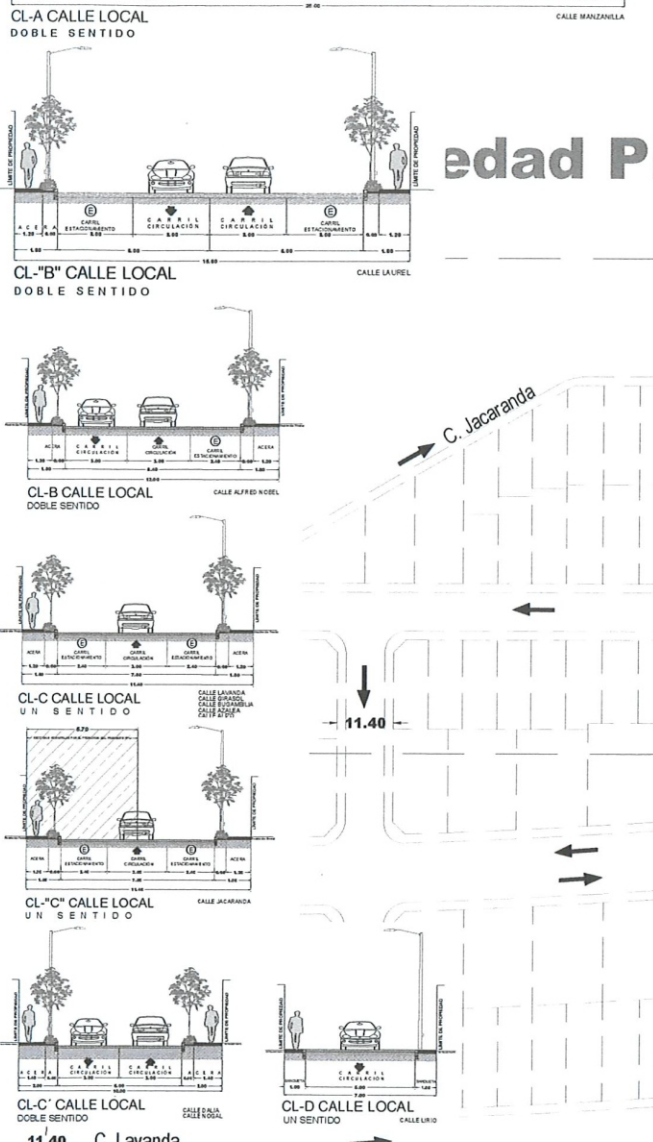




REQUERIMIENTOS REGLAMENTARIOS DE ÁREA DE CESIÓN PPU "BIELVA"						
USO/DESTINO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE EN M²	% DE CESIÓN REGLAMENTARIO	A CEDER	OTORGADA	SUPERÁMT
H4-U	382	53,969.56	17m²/Lote	6,494.00		
MB-3	91	27,199.61	20% Vendible	5,439.92		
<b>TOTAL VENDIBLE</b>	<b>473</b>	<b>81,169.17</b>	<b>TOTAL</b>	<b>11,933.92</b>	<b>12,038.75</b>	<b>104.83</b>

USO/DESTINO	SUPERFICIE EN M2	NO. LOTES
H4-U	53,969.56	382
MB-3	27,199.61	91
IN	413.52	1
EV	11,625.23	2
EV NO CUANTIFICABLE	29.44	1
<b>TOTAL</b>	<b>93,237.36</b>	<b>477</b>

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
CONCEPTO	SUP. EN M2	%
ÁREA VENDIBLE	81,169.17	58.27
ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS	12,038.75	8.64
EV NO CUANTIFICABLE	29.44	0.02
ÁREA VALIADA	45,850.30	32.91
FRASO DE INFRAESTRUCTURA	213.46	0.15
<b>TOTAL</b>	<b>139,301.12</b>	<b>100%</b>



**"BIELVA"**  
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.



SIMBOLOGÍA:

**USOS**  
**H4-U** HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA  
**MB-3** MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA

**DESTINOS**  
**EV** ESPACIOS VERDES ABIERTOS  
**IN** EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA

8.00 COTAS ZONIFICACIÓN  
 1 NO. DE LOTE  
 144.00 SUPERFICIE EN M²

PROMOTORES:  
**DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAAL S.A. DE C.V.**  
 Y  
**SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&TO S.A. DE C.V.**

CLAVES CATASTRALES:  
 10-01-90-057-929-004  
 10-01-90-057-929-005

UBICACIÓN:  
 AL PONIENTE DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA

CONTIENE:  
**LOTIFICACIÓN PROPUESTA**

DISEÑO:  
 ARQ. FELIPE ALEJANDRO CASTRO MARTÍNEZ  
 CÉDULA PROFESIONAL 08754299

PERITO URBANO:  
 M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD  
 PU-11-2011

PLANO:  
**LOTIFICACIÓN**

USAR Y FECHA:  
 COLIMA, COL. MAYO DEL 2012

EN ESCALA LAS COTAS SON EN DIBUJO

PERITO URBANO

Calderón Mafud

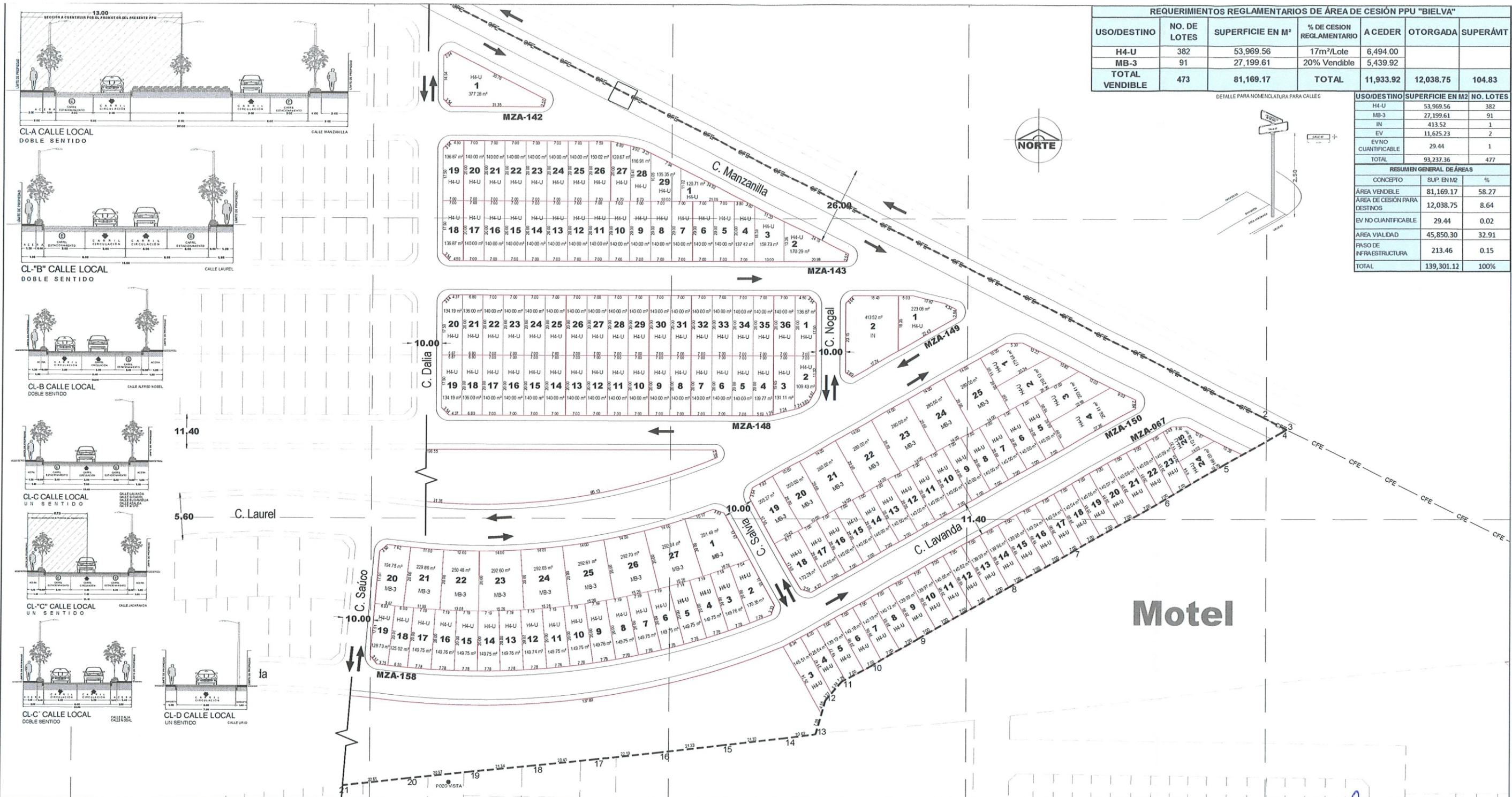
**L-IV**



REQUERIMIENTOS REGLAMENTARIOS DE ÁREA DE CESIÓN PPU "BIELVA"						
USO/DESTINO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>	% DE CESIÓN REGLAMENTARIO	A CEDER	OTORGADA	SUPERÁVIT
H4-U	382	53,969.56	17m <sup>2</sup> /Lote	6,494.00		
MB-3	91	27,199.61	20% Vendible	5,439.92		
<b>TOTAL VENDIBLE</b>	<b>473</b>	<b>81,169.17</b>	<b>TOTAL</b>	<b>11,933.92</b>	<b>12,038.75</b>	<b>104.83</b>

USO/DESTINO	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>	NO. LOTES
H4-U	53,969.56	382
MB-3	27,199.61	91
IN	413.52	1
EV	11,625.23	2
EVNO CUANTIFICABLE	29.44	1
<b>TOTAL</b>	<b>93,237.36</b>	<b>477</b>

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
CONCEPTO	SUP. EN M <sup>2</sup>	%
ÁREA VENDIBLE	81,169.17	58.27
ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS	12,038.75	8.64
EV NO CUANTIFICABLE	29.44	0.02
ÁREA VALIDAD	45,850.30	32.91
PASO DE INFRAESTRUCTURA	213.46	0.15
<b>TOTAL</b>	<b>139,301.12</b>	<b>100%</b>



**"BIELVA"**  
PROGRAMA PARCIAL DE  
URBANIZACIÓN  
VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.



SIMBOLOGÍA:

**USOS**  
**H4-U** HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA  
**MB-3** MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA

**DESTINOS**  
**EV** ESPACIOS VERDES ABIERTOS  
**IN** EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA

8.00 COTAS  
 H4-U ZONIFICACIÓN  
 1 NO. DE LOTE  
 140.00 SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>

PROMOTORES:

**DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAAL S.A. DE C.V.**  
**Y**  
**SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&TO S.A. DE C.V.**

CLAVES CATASTRALES:

10-01-90-057-929-004  
 10-01-90-057-929-005

UBICACIÓN:  
 AL PONIENTE DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA

CONTIENE:  
**LOTIFICACIÓN PROPUESTA**

DISENÓ:  
 ARQ. FELIPE ALEJANDRO CASTRO MARTÍNEZ  
 CÉDULA PROFESIONAL 08754299

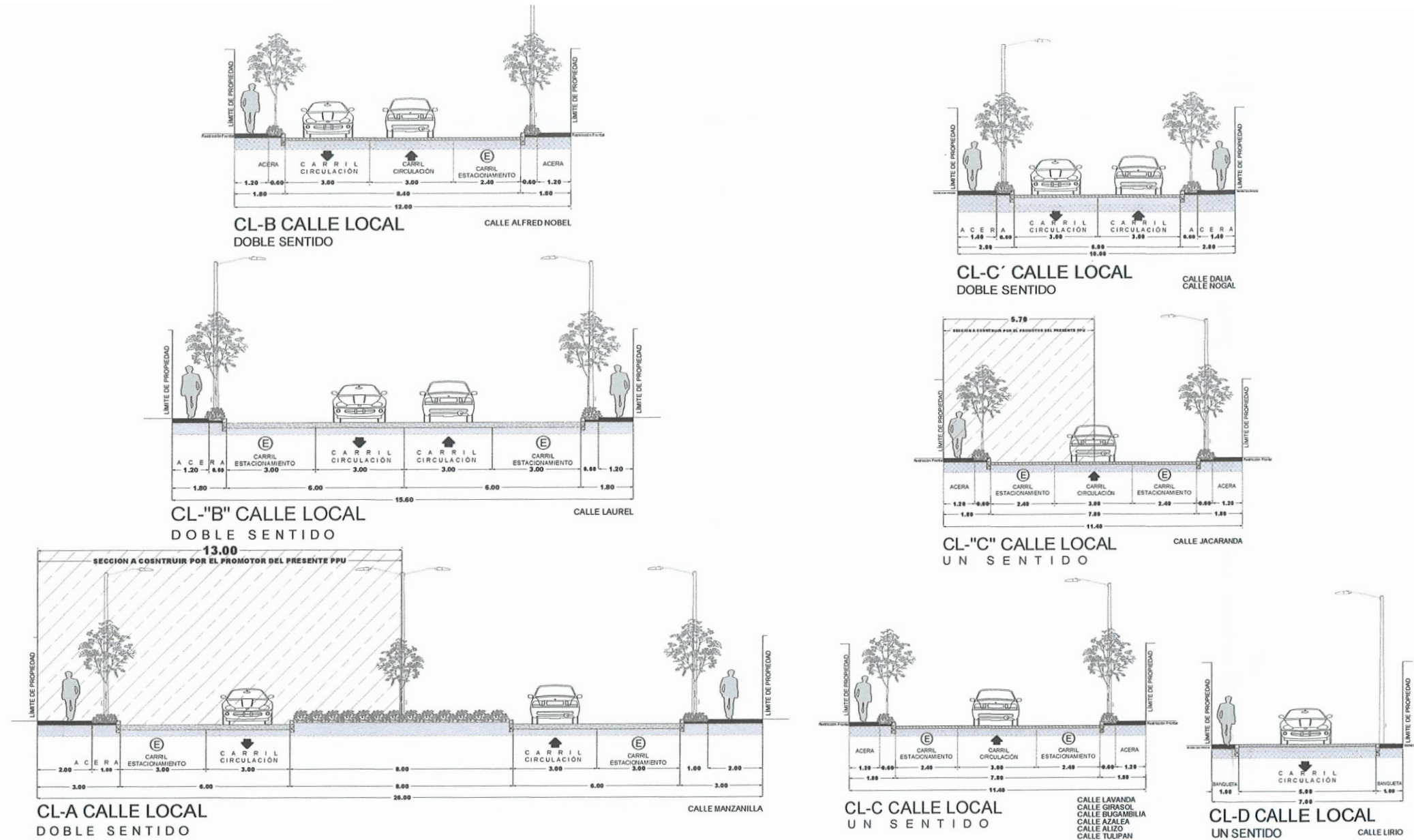
PERITO URBANO:

M. ARQ. JOAQUÍN ANTONIO CALDERÓN MAFUD  
 PU-11-2011

PLANO:  
**LOTIFICACIÓN**

EDIFICIO: CALDERÓN MAFUD  
 LAMINA: L-V





<p align="center"><b>"BIELVA"</b></p> <p align="center">PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN</p> <p align="center">VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.</p>	<p><b>LOCALIZACIÓN:</b></p>	<p><b>SIMBOLOGÍA:</b></p> <p><b>USOS</b></p> <p><b>H4-U</b> HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA</p> <p><b>MB-3</b> MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA</p> <p><b>DESTINOS</b></p> <p><b>EV</b> ESPACIOS VERDES ABIERTOS</p> <p><b>IN</b> EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA</p> <p>          COTAS          ZONIFICACIÓN          NO. DE LOTE          SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> </p>	<p><b>PROMOTORES:</b></p> <p align="center"><b>DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAAL S.A. DE C.V.</b></p> <p align="center">Y</p> <p align="center"><b>SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&amp;TO S.A. DE C.V.</b></p>	<p><b>CLAVES CATASTRALES:</b></p> <p align="center">10-01-90-057-929-004 10-01-90-057-929-005</p> <p><b>UBICACIÓN:</b> AL PONIENTE DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA</p> <p><b>CONTIENE:</b> <b>SECCIONES VIALES PROPUESTAS</b></p> <p><b>DISEÑO:</b> ARQ. FELIPE ALEJANDRO CASTRO MARTÍNEZ CÉDULA PROFESIONAL 08754299</p>	<p><b>PERITO URBANO:</b></p> <p align="center">M. AROJUEBAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD PU-11-2011</p> <p align="center">M. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA SECRETARÍA DE URBANISMO Y PLANEACIÓN Calderón Mafud</p> <p><b>PLANO:</b> <b>SECCIONES VIALES</b></p> <p><b>LAMINA:</b> <b>SV-1</b></p> <p> <small>USAR YECHA COLIMA, COL. MAYO DEL 2011</small> <small>EN ESCALA LAS COTAS MIDEN DIBUJO</small> <small>REV. 1</small> </p>
--	-----------------------------	---	--	---	--

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**