



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

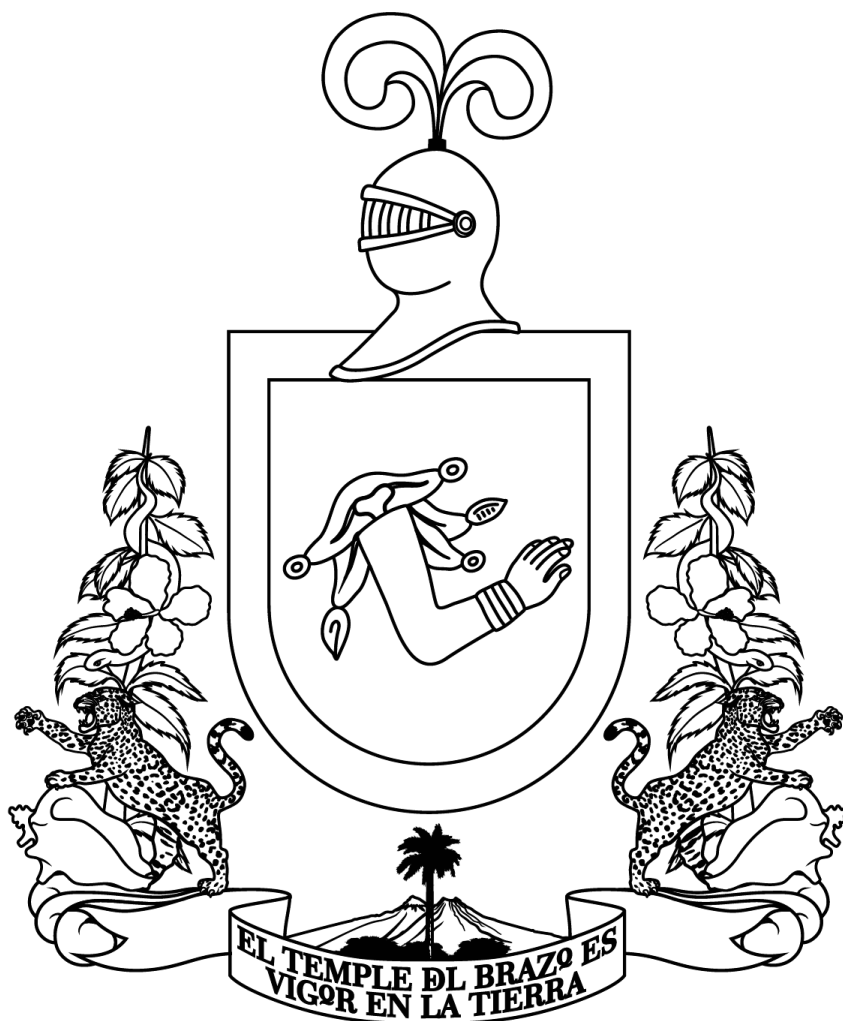
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO Y
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ

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

www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO
NÚM. 5

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 13 DE ABRIL DE 2024

TOMO CIX
COLIMA, COLIMA

NÚM.

28
34 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

SUMARIO

DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN ALVENTO, UBICADO AL NORTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ, EN EL MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, DEL ESTADO DE COLIMA.

Pág. 3

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

QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN ALVENTO, UBICADO AL NORTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ, EN EL MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, DEL ESTADO DE 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 02.066/2024, de fecha 21 de marzo de 2024, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día de su fecha, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Alvento**, ubicado al norte de la ciudad de Villa de Álvarez, en el municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, promovido por la empresa CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA DFL S. A. DE C. V.

SEGUNDO.- Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, Colima, celebrada el 29 de diciembre de 2023, se aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Alvento**, ubicado al norte de la ciudad de Villa de Álvarez, en el municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el día 11 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 Alvento**, ubicado al norte de la ciudad de Villa de Álvarez, en el municipio del mismo nombre, del Estado de 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 Alvento**, ubicado al norte de la ciudad de Villa de Álvarez, en el municipio del mismo nombre, del Estado de 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 Alvento**, ubicado al norte de la ciudad de Villa de Álvarez, en el municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 29 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 22 de marzo de 2024.

A t e n t a m e n t e
“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.

Programa Parcial de Urbanización “**ALVENTO**”

1. ANTECEDENTES

1.1 INTRODUCCIÓN

Las zonas centro y norte del Centro de Población de Villa de Álvarez se caracterizan por configurar el crecimiento demográfico del municipio. En esta demarcación territorial se ha generado una alta demanda de servicios y desarrollos de viviendas con amenidades que permiten satisfacer las necesidades de su población; en este sentido, la utilización de las reservas de suelo considerado como urbano se ha priorizado para el uso y destino habitacional.

El presente proyecto de Programa Parcial de Urbanización “ALVENTO” 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, 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 del PREDIO RÚSTICO identificado como la fracción VI seis del predio conocido con el nombre de “Potrero de Corona”, que formó parte de la finca denominada “El Carmen”, ubicado en este municipio de Villa de Álvarez, Colima, con superficie de 6-15-75.33 hectáreas (seis hectáreas quince áreas, setenta y cinco puntos treinta y tres centiáreas) identificado con la clave catastral 10-01-90-011-575-009.

El documento que se presenta se apega 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 a la “Modificación a la Estrategia de Clasificación de Áreas del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, específicamente al predio con clave catastral 10-01-90-011-575-009” publicada en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 16 de diciembre de 2023, garantizando la situación jurídica de los predios que se pretenden generar, coadyuvando a la consolidación de una estructura urbana que favorezca la interacción y desplazamiento de la población por esta zona.

De conformidad con el Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, publicada el 31 de diciembre de 2022 en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “El Estado de Colima”, el presente estudio tiene fundamento en 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; con ello, 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:

Mediante Escritura Pública número 45,783 cuarenta y cinco mil setecientos ochenta y tres, de fecha 30 de abril de 2021, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número 220735-I, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Flores Vizcaíno, Titular de la Notaría Pública número 10 de la demarcación de Colima, se hizo constar el CONTRATO

DE DONACIÓN GRATUITA, que celebraron por una parte, como donante la señora MA. DE LOS ÁNGELES SILVA SALAZAR, y por la otra parte, como donatarias las señoras MA. DEL CARMEN, MARÍA DE LOS ÁNGELES, LAURA ALICIA y ALEJANDRINA de apellidos SALAZAR SILVA, ésta última representada por su apoderada la señora MA. DEL CARMEN SALAZAR SILVA; quienes adquieren en mancomún y por partes iguales, el PREDIO RÚSTICO identificado como la fracción VI seis del predio conocido con el nombre de "Potrero de Corona", que formó parte de la finca denominada "El Carmen", ubicado en el Municipio de Villa de Álvarez, Colima, con SUPERFICIE de 6-22-78-.59 seis hectáreas, veintidós áreas, y setenta y ocho punto cincuenta y nueve centiáreas, y las siguientes medidas y linderos:

- a) **AL NORESTE**, en 288.221 doscientos ochenta y ocho metros con doscientos veintiún milímetros con las fracciones I uno y II dos del mismo inmueble, callejón de por medio;
- b) **AL SUROESTE**, en dos tramos que en su totalidad miden 277.599 doscientos setenta y siete metros quinientos noventa y nueve milímetros, con propiedad que es o fue de la señora María de la Madrid Castro;
- c) **AL SURESTE**, en 221.372 doscientos veintiún metros trescientos setenta y dos milímetros, con fracción VII siete del mismo inmueble;
- d) **AL NOROESTE**, en 215.46 doscientos quince metros cuarenta y seis centímetros con la carretera a El Chivato.

La **clave catastral** que le corresponde al inmueble antes descrito es la **10-01-90-011-575-009**.

Con fecha 06 de junio de 2023, el H. Ayuntamiento municipal de Villa de Álvarez, a través de la Dirección de Catastro Municipal, certificó la ubicación del polígono del predio objeto de este estudio, determinado que la superficie real del predio es de **61,575.033 m²**.

Mediante protocolización del plano de predio con número 449 cuatrocientos cuarenta y nueve, realizada ante el Licenciado Juan Pablo Carrasco Fernández, Titular de la Notaría Pública Número 6 seis de la Ciudad de Tecomán, Municipio del mismo nombre, del Estado de Colima; mismo acto notarial que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real número 220735-1, con fecha 18 de julio de 2023 y donde hace constar que actualmente el predio de interés cuenta con una superficie de 6-15-75-.33 hectáreas (seis hectáreas quince áreas, setenta y cinco punto treinta y tres centiáreas y/o **61,575.033 m²** sesenta y un mil quinientos setenta y cinco metros con treinta y tres decímetros cuadrados), misma que se encuentra circunscrita en un polígono con las siguientes medidas y colindancias:

- a) **AL NOROESTE**, en **215.402** doscientos quince metros, con cuatrocientos dos milímetros; con la carretera "El Chivato".
- b) **AL NORESTE**, en **289.125** doscientos ochenta y nueve metros, con ciento veinticinco milímetros; con las fracciones I y II del mismo inmueble, con callejón de por medio;
- c) **AL SURESTE**, en **220.053** doscientos veinte metros, con cincuenta y tres milímetros, con fracción VII del mismo inmueble, y
- d) **AL SUROESTE**, en **277.46** doscientos setenta y siete metros, con cuarenta y seis centímetros; con propiedad que es o fue de la señora María de la Madrid Castro.

1.3. ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA Para acreditar el carácter de PROMOTOR con el que comparece el señor GUSTAVO ALEJANDRO LIMÓN SALAZAR, en su calidad de ADMINISTRADOR ÚNICO de la Sociedad Mercantil denominada "CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA DFL S.A. DE C.V.", exhibe el primer testimonio de la **Escritura Pública número 25,978** veinticinco mil novecientos setenta y ocho, de fecha 20 de enero de 2023, ante el Lic. Pablo Von Virgen Pérez, Notario Titular de la Notaría Pública número 12 de la demarcación de Colima, mediante la cual se hizo constar la comparecencia de las señoras **MA. DEL CARMEN, ALEJANDRINA, LAURA ALICIA Y MARÍA DE LOS ÁNGELES**, todas de apellidos **SALAZAR SILVA**, y le otorgan **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO LIMITADO EN CUANTO A SU OBJETO** a favor de la sociedad mercantil denominada "**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA DFL, S.A DE C.V**", por conducto de su administrador único señor **GUSTAVO ALEJANDRO LIMÓN SALAZAR**; **PODER GENERAL** que le fue concedido para ser ejercido, única y exclusivamente limitado al predio referido en la acreditación de propiedad del presente estudio.

Este documento notariado cuenta con su respectivo REGISTRO DEL AVISO DE OTORGAMIENTO DE PODER ante el Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales, cuya clave es la MG6A6SUO5QKD, de fecha 23 de enero de 2023; manifestando el promotor, bajo protesta de decir verdad, que no le han sido revocadas, ni limitadas sus facultades contenidas en dicho PODER GENERAL.

Para efectos de acreditar la personalidad jurídica de la sociedad mercantil denominada “**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA DFL, S.A DE C.V**”, se hace manifestación sobre la elaboración de la Escritura Pública número 43,897 de fecha 05 de julio de 2022, mediante la cual el Licenciado Pablo Bernardo Castañeda de la Mora, Titular de la Notaría Pública 4 de la demarcación de Colima, da fe de la comparecencia de los señores **GUSTAVO ALEJANDRO LIMÓN SALAZAR, RENATO FLORES VIRGEN AGUIRRE y JOSÉ ANTONIO DURÁN VÁZQUEZ**, los cuales, de conformidad con las disposiciones de la Ley de Sociedades Mercantiles y con la autorización de uso de denominación o razón social expedido por la Secretaría de Economía, constituyen la sociedad denominada “**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA DFL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**”, nombrando como **ADMINISTRADOR ÚNICO** al señor **GUSTAVO ALEJANDRO LIMÓN SALAZAR**.

Por lo anteriormente expuesto, el presente programa, es promovido por la sociedad mercantil denominada “**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA DFL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**” representada por su Administrador Único, el señor **GUSTAVO ALEJANDRO LIMÓN SALAZAR**, con quien se tiene celebrado un CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS 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 del Gobierno Constitucional “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 tienen por objeto tal como lo señala en su **artículo 1**:

- 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:

- 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 los 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 garantizará, 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 fomentará, 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 formulará, 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 del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que son aplicables al presente estudio de modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, son las contenidas en los artículos 20 BIS 4, fracción III; y 23, fracciones I, II y III. A continuación, se transcriben dichos numerales:

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 de conformidad 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 del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima", en la legislación vigente en el momento de inicio del presente documento, es decir, de conformidad en 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.

Fue publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el día 07 de mayo de 1994, teniendo la última reforma el 4 de septiembre del 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, presenta a los Programas Parciales como derivados de los programas básicos del marco de planeación, señalando los elementos básicos que deberán contener 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 de Gobierno Constitucional "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

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 de 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 afrocolombianas 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:

1. Municipio sostenible.
2. Bienestar y desarrollo.
3. 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 16 de diciembre del 2023 se publicó en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” la “Modificación a la Estrategia de Clasificación de Áreas del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, específicamente al predio con clave catastral 10-01-90-011-575-009” 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-90**. En cuanto a la zonificación, ubica al predio como una **Zona Habitacional de Densidad Media**, contenida dentro del polígono identificado con el consecutivo **H3-14**, con franjas de **Zona de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media**, identificadas dentro de los polígonos con las **MD2-5**, en torno a las vialidades principales **VP-2** y **VP-4**.

Lo anterior ha sido ratificado en el Dictamen de Vocación del Suelo expedido por el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, a través de la Dirección General de Desarrollo Municipal, mediante oficio DGDM-1063/2023 de fecha del 18 de diciembre del 2023.

3. OBJETIVOS

3.1 OBJETIVOS GENERALES

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

- Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población; 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 ESPECÍFICOS

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 adaptable a las condicionantes topográficas y de vegetación actual, tratando de generar el menor deterioro posible en la conformación de los niveles del suelo, la flora y la fauna propia del sitio.
- Generar un total de 15 lotes urbanos: 12 lotes con uso de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2), 1 lote con uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Media (H3-H) y 2 lotes de cesión con destino de Espacios Verdes y Abiertos (EV).
- Garantizar la integración de la Estructura territorial del polígono de aplicación en la zona de su emplazamiento, a través de la continuación y ejecución de las vialidades del sistema vial primario que inciden en la zona.

- 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 polígono del predio base del presente Programa se localiza al norte 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 Colinas del Real, Santa Fe, Las Colinas, Bugambilias, entre otros.

4.2 ÁREA DE APLICACIÓN

El predio que corresponde al área de aplicación de la presente modificación a la clasificación de áreas del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, es propiedad de las señoras **MA. DEL CARMEN, ALEJANDRINA, LAURA ALICIA Y MARÍA DE LOS ÁNGELES**, todas de apellidos **SALAZAR SILVA**, el inmueble corresponde al predio rústico identificado como la fracción VI seis del predio conocido con el nombre de "Potrero de Corona", que formó parte de la finca denominada "El Carmen", ubicado en este municipio de Villa de Álvarez, Colima, misma que se identifica con la clave catastral **10-01-90-011-575-009**, con una superficie total de **6-15-75.33 hectáreas** (seis hectáreas quince áreas, setenta y cinco punto treinta y tres centiáreas y/o 61,575.033 m² sesenta y un mil quinientos setenta y cinco metros con treinta y tres decímetros cuadrados); circunscrita en un polígono con las siguientes medidas y colindancias:

- a) **AL NOROESTE**, en **215.402** doscientos quince metros, con cuatrocientos dos milímetros; con la carretera "El Chivato".
- b) **AL NORESTE**, en **289.125** doscientos ochenta y nueve metros, con ciento veinticinco milímetros; con las fracciones I y II del mismo inmueble, con callejón de por medio;
- c) **AL SURESTE**, en **220.053** doscientos veinte metros, con cincuenta y tres milímetros, con fracción VII del mismo inmueble, y
- d) **AL SUROESTE**, en **277.46** doscientos setenta y siete metros, con cuarenta y seis centímetros; con propiedad que es o fue de la señora María de la Madrid Castro.

La poligonal del predio fue certificado por la Dirección de Catastro municipal con fecha del 06 de junio de 2023.

4.3 ACCESIBILIDAD AL PREDIO

El acceso directo que tiene el área de aplicación del presente estudio es a través de la avenida Prolongación Hidalgo, la cual corresponde a la Vía Principal VP-2.

Misma que de conformidad con el Acuerdo y Documento que contiene la modificación del "Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez", se encuentra definida de la siguiente manera: *VP-2: Vía Principal, denominada Calle Hidalgo, inicia con esta jerarquía a partir de la Av. María Ahumada de Gómez, hacia el Norte de Villa de Álvarez hasta llegar al límite de la reserva Urbana, cruzando el Tercer anillo Periférico, el derecho de vía debe ser de 30.00 m, y debe ajustarse a las normas establecidas por el Reglamento de Zonificación, en su artículo 213. Su pavimentación deberá ser de concreto asfáltico.*

4.4 MEDIO FÍSICO NATURAL

- **TOPOGRAFÍA:**

La topografía del polígono de aplicación es superior al 5%, con pendiente topográfica de mayor a menor en sentido de sur a norte y de poniente a oriente, por lo que se considera un terreno apto para el aprovechamiento urbano, tiene un área de bajo nivel donde pasa un pequeño escurrimiento de agua tipo intermitente en el cual se tendrá que tener en consideración para las obras hidráulicas, así como para facilitar la canalización de las aguas pluviales y negras, el polígono cuenta con un desnivel considerable con respecto a la vialidad con la que colinda de tal forma que se tiene que considerar ese desnivel para el diseño de acceso al polígono de aplicación.

- **VEGETACIÓN:**

El predio cuenta con vegetación, con 4 árboles de especie no identificada de tamaño mediano, así como 3 Guásimas, 8 Guamúchiles, y 11 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 Resolutivo de Impacto Ambiental correspondiente, así como lo que estipule en el proyecto ejecutivo de urbanización.

- **CUERPOS DE AGUA:**

La Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), en su oficio BOO.908.04/00916, de fecha 24 de mayo de 2023, establece, después de haber realizado la visita técnica correspondiente, la delimitación de la zona federal de un tramo del arroyo Pereyra, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, el cual tiene colindancia con el predio objeto de este estudio, mismo que es identificado como la fracción VI del predio conocido con el nombre del Potrero de Corona, que forma parte de la finca denominada El Carmen. En dicho oficio, la CONAGUA informa que, para poder ocupar la Zona Federal, es necesario efectuar el trámite de concesión respectivo.

- **AGUAS PLUVIALES:**

A las vialidades del fraccionamiento se les dará la pendiente adecuada con el objetivo de canalizar las aguas pluviales hacia el noreste y hacia el arroyo, siguiendo la pendiente natural del terreno.

4.5 INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

- **AGUA POTABLE**

Mediante el oficio número 02-CI-DG-698/2023, con fecha de expedición del 06 de junio de 2023, la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de los Municipios de Colima y Villa de Álvarez (CIAPACOV), señala que, en atención a la solicitud de replanteamiento de las factibilidades de los servicios de agua potable y drenaje sanitario para el predio conocido como "Potrero Corona" en el que se plantea el proyecto denominado condominios "ALVENTO", y una vez concluidos los análisis correspondientes considera que existe la **FACTIBILIDAD CONDICIONADA** a la dotación de infraestructura tal como se propone, el cual será la construcción de una línea de conducción de 3" de diámetro y entroncarse en las líneas existentes de las calles Colina de los Sauces y la prolongación Hidalgo de la colonia las Colinas y además considerar una inversión proporcional al gasto requerido y limitado de 2.7 lts/seg esto con el fin de la mejora de la fuente de abastecimiento que indique la CIAPACOV.

- **DRENAJE SANITARIO**

Con respecto al drenaje sanitario, la CIAPACOV señala que deberá de considerar entroncarse a las redes a las redes del fraccionamiento Colinas del Real justo al sur del predio de interés; esta factibilidad también puede ser constatada mediante el oficio número 02-CI-DG-698/2023 con fecha de expedición del 06 de junio de 2023, signado por el titular en turno de la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de los Municipios de Colima y Villa de Álvarez.

- **ELECTRIFICACIÓN:**

La Comisión Federal de Electricidad, por conducto del Jefe del Departamento Planeación- Construcción y mediante el oficio **DPC-157/2022**, con fecha de expedición del 19 de diciembre de 2022, informó que existe **FACTIBILIDAD** para proporcionarle el servicio de energía eléctrica requerido para su centro de carga, para la electrificación del fraccionamiento "ALVENTO" a ubicarse en un predio con una superficie de 6.22 hectáreas, predio rústico identificado como la fracción VI del predio conocido con el nombre de Potrero de Corona, que formó parte de la finca denominada "El Carmen", ubicado por la carretera Colima-El Chivato, en el municipio de Villa de Álvarez, Colima.

- **LIBERACIÓN ARQUEOLÓGICA DEL INAH:**

Con fecha 14 de agosto de 2023, mediante oficio 401.2C.7-2023/438 la Dirección del Centro INAH Colima, a través de su Dirección, 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.

Dicho Visto Bueno de liberación fue otorgado a las copropietarias del predio objeto del presente estudio, esto en atención al trámite ingresado en la ventanilla única del centro del INAH Colima, a fin de cumplir con la normatividad aplicable y evitar afectaciones al patrimonio cultural-arqueológico/paleontológico y, en su caso, histórico, en el predio rústico identificado como fracción VI del predio conocido con el nombre de "Potrero de Corona", que formó parte de la finca denominada "El Carmen", ubicada en el municipio de Villa de Álvarez, Colima.

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 **15** lotes con una superficie total de **61,575.03 m²**, de los cuales **13** son lotes vendibles con una superficie total de **42,114.50 m²** dichos lotes se distribuyen en los siguientes usos y destinos:

1 lote con uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Media (**H3-H**), 12 lotes con uso Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (**MD-2**) y 2 lotes de cesión destinados a Espacios Verdes y Abiertos (**EV**).

Por consiguiente, la distribución de superficies en el Programa Parcial de Urbanización en el fraccionamiento “ALVENTO” queda conformada de la siguiente manera:

- Resumen general de áreas:

RESUMEN GENERAL		
CONCEPTO	SUPERFICIE	%
SUPERFICIE VENDIBLE	42,114.50 m ²	68.40
SUPERFICIE DE CESIÓN PARA DESTINOS	8,537.85 m ²	13.87
ZONA FEDERAL	4,233.89 m ²	6.88
SUPERFICIE VIAL	6,688.79 m ²	10.86
TOTAL	61,575.03 m²	100.00

Tabla 01. Resumen general de áreas

TABLA GENERAL DE ÁREAS POR USO		
USO	LOTES	SUP (M ²)
H3-H	1	36,620.52
MD-2	12	5,493.98
EV	2	8,537.85
ZONA FEDERAL	-	4,233.89
SUPERFICIE VIAL	-	6,688.79
TOTAL	15	61,575.03

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 la zona habitacional tipo H3-H le corresponde ceder 20% de la superficie vendible, de acuerdo al artículo 139 fracción IV y para las zonas de uso mixto tipo MD-2 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 8,422.37 m²**, tal como se desglosa en la tabla siguiente:

CÁLCULO DE REQUERIMIENTO DE CESIÓN				
USO	NO. LOTES	SUPERFICIE	CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO	SUPERFICIE REQUERIDA
H3-H	1	36,620.52	20%	7,324.10
MD-2	12	5,493.98	20%	1,098.80
TOTAL	13	42,114.50	TOTAL	8,422.90

Requerimiento cesión	8,422.90 m²
Cesión otorgada	8,537.85 m²
Superávit	114.95 m²

Tabla 03. Cálculo de áreas de cesión

Del cálculo anterior se obtiene un área de cesión en proyecto de **8,537.85 m²**, correspondiente a **2 lotes** de Espacios Verdes y Abiertos (EV).

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 60.48% como Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Media (H3-H), así como un 8.92% como de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2).

En cumplimiento a la reglamentación vigente y en virtud de la consolidación del equipamiento urbano, se consignan 2 predios de área de cesión para destinos con uso Espacios Verdes y Abiertos (EV) 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 a 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 59 y 68 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

5.4 NORMAS Y CRITERIOS TÉCNICOS

De conformidad al 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 a 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, 173, 179, 182 y 183 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 $f'c=200$ kg/cm², con una sección mínima en su corona superior de 10 cm., y espesor de 10 x 30 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 $f'c=150$ kg/cm², 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 existe la **FACTIBILIDAD CONDICIONADA** a la dotación de infraestructura tal como se propone, el cual será la construcción de una línea de conducción de 3" de diámetro y entroncarse en las líneas existentes de las calles Colina de los Sauces y la prolongación Hidalgo de la colonia las Colinas y además considerar una inversión proporcional al gasto requerido y limitado de 2.7 lts/seg esto con el fin de la mejora de la fuente de abastecimiento que indique 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 entroncarse a las redes del fraccionamiento Colinas del Real.

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 tendrán 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 de redes 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, la zona en donde se pretende desarrollar este Programa Parcial se establece una Vialidad Principal VP-2 la cual corresponde a la Calle Prolongación Hidalgo con un derecho de vía de 30.00m, así como la vialidad principal VP-4 con un derecho de vía de 30.00 mts.

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

Vialidad Principal VP-2 en doble sentido:

Vialidad que se desarrolla en una sección de 30.00 m distribuida en 2 carriles de circulación de 3.50 m en ambos sentidos, cada uno en el cuerpo central; con 2 carriles de circulación de 3.50 m cada uno, en cada lateral; 2 camellones de 2.00 m

cada uno, 2 carriles de estacionamiento de 3.00 m y aceras de 3.00 m conformadas por una franja de 0.60 m de vegetación y banqueteta de 2.40 m.

Vialidad Principal VP-4 en doble sentido:

Vialidad que se desarrolla en una sección de 30.00 m distribuida en 4 carriles de circulación de 3.25 m en ambos sentidos, 2 carriles de estacionamiento de 3.00 m, camellón central de 5.00 m y aceras de 3.00 m a los extremos conformadas por una franja de vegetación de 0.60 m y banqueteta de 2.40 m. (En lo que corresponde al Programa Parcial de Urbanización le corresponde ejecutar la mitad del cuerpo vial correspondiéndole una sección de 15.00 mts.)

Calle Local (CL-C) en doble sentido:

Vialidad que se desarrolla en una sección de 20.00 m distribuida en 4 carriles de circulación de 3.00 m en ambos sentidos, camellón central de 2.00 m y aceras de 3.00 m a los extremos conformadas por una franja de vegetación de 0.60 m y banqueteta de 2.40 m.

6 ACCIONES URBANAS

La ejecución de las obras de urbanización del Programa Parcial de Urbanización denominado "ALVENTO" se llevarán a cabo de conformidad con de la Ley de Asentamientos Humanos del estado de Colima; 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 a 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;

En base a lo anterior, se desarrollará 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 los 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 se compromete a realizar las acciones necesarias de infraestructura hidráulica que establezca el organismo correspondiente, en este caso la CONAGUA respecto a la canalización del arroyo, mismas que se detallaran en el proyecto ejecutivo de urbanización del presente programa.

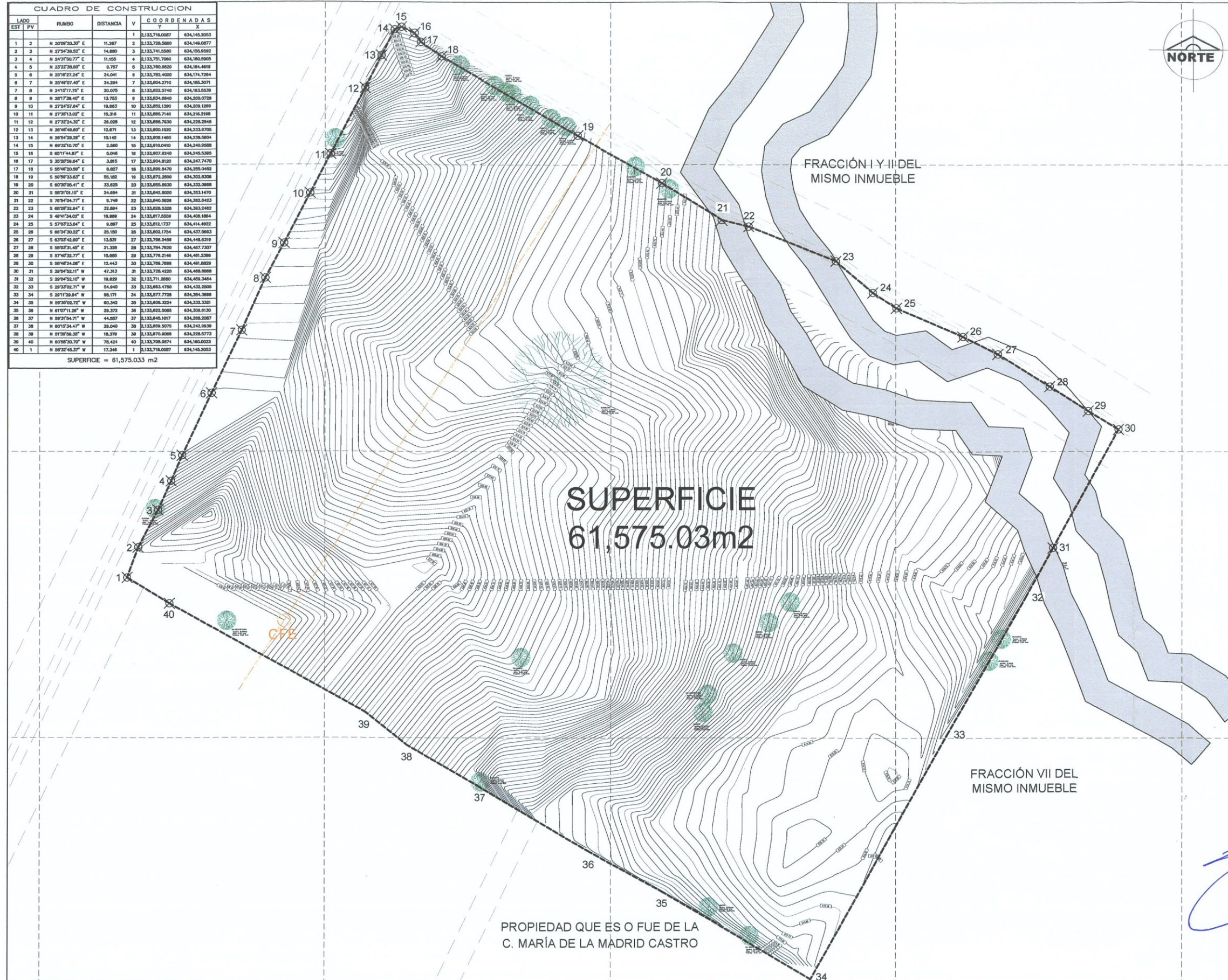
El promotor acepta y se compromete a dar estricto cumplimiento a las obligaciones que le imponen los Capítulos V, VII y VIII del Título Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, relativos a las acciones de urbanización, incorporación municipal y municipalización. Así como a ejecutar 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.

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

CUADRO DE CONSTRUCCION					
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	COORDENADAS
				V	X
1	2	N	207°20.30" E	11.267	2 133,718.0087 634,145.2053
2	3	N	275°43.85" E	14.680	2 133,728.5860 634,148.0077
3	4	N	242°10.77" E	11.105	4 133,791.7060 634,180.9905
4	5	N	232°38.50" E	8.757	5 133,780.6820 634,164.4819
5	6	N	287°42.24" E	24.041	6 133,782.4020 634,174.7284
6	7	N	297°07.40" E	24.294	7 133,804.2710 634,185.2071
7	8	N	241°17.73" E	20.078	8 133,822.5740 634,183.5239
8	9	N	287°28.40" E	12.753	9 133,834.8840 634,200.0728
9	10	N	272°57.64" E	18.663	10 133,882.1380 634,208.1289
10	11	N	272°53.02" E	15.316	11 133,885.7140 634,216.2188
11	12	N	272°24.30" E	28.008	12 133,888.7930 634,228.2545
12	13	N	287°48.80" E	12.871	13 133,900.1020 634,233.8705
13	14	N	287°28.28" E	10.142	14 133,908.1460 634,238.5904
14	15	N	89°52'30.70" E	2.260	15 133,910.0910 634,240.3098
15	16	S	89°14'44.87" E	9.048	16 133,907.0540 634,240.5285
16	17	S	302°58.64" E	3.815	17 133,904.8120 634,247.7470
17	18	S	89°43'30.90" E	8.827	18 133,888.8470 634,255.0452
18	19	S	89°58'33.83" E	35.182	19 133,872.2000 634,302.8308
19	20	S	60°30'05.41" E	33.825	20 133,855.6930 634,332.0668
20	21	S	89°31'01.15" E	24.884	21 133,842.8020 634,353.1470
21	22	S	78°54'04.77" E	9.749	22 133,840.5928 634,362.8423
22	23	S	89°52'30.70" E	22.864	23 133,828.5828 634,363.2402
23	24	S	48°17'24.02" W	18.869	24 133,817.2558 634,428.1854
24	25	S	57°52'33.84" E	8.897	25 133,812.1737 634,414.4822
25	26	S	89°54'30.22" E	25.190	26 133,802.1754 634,437.5863
26	27	S	83°57'45.80" E	13.821	27 133,796.0458 634,448.8319
27	28	S	285°31.48" E	21.328	28 133,784.7820 634,467.7307
28	29	S	87°47'32.77" E	15.885	29 133,778.2148 634,481.2386
29	30	S	89°48'24.08" E	12.443	30 133,789.7898 634,491.8829
30	31	S	28°52'30.11" W	42.313	31 133,778.8228 634,488.8888
31	32	S	28°54'30.10" W	18.828	32 133,771.2880 634,488.3464
32	33	S	28°52'30.11" W	54.843	33 133,863.4780 634,432.2505
33	34	S	28°17'29.84" W	98.171	34 133,877.7728 634,384.3888
34	35	N	89°30'05.72" W	60.343	35 133,868.3324 634,332.3321
35	36	N	81°57'11.28" W	29.372	36 133,822.5088 634,308.8130
36	37	N	89°31'01.15" W	44.887	37 133,845.1017 634,288.2087
37	38	N	89°17'34.17" W	28.240	38 133,839.2078 634,242.2078
38	39	N	87°59'59.58" W	18.378	39 133,870.8088 634,278.5773
39	40	N	60°58'30.70" W	78.424	40 133,708.8574 634,180.0023
40	1	N	88°22'45.37" W	17.348	1 133,718.0087 634,145.2053

SUPERFICIE = 61,575.033 m2



"ALVENTO"
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.

LOCALIZACIÓN:

SIMBOLOGÍA:

- 04 NO IDENTIFICADO
- 08 GUAMÚCHIL
- 11 PAROTAS
- 03 GUÁSIMA

ÁREA TOTAL
61,575.03 m2

CLAVE CATASTRAL:
10-01-90-011-575-009

PROYECTOR:
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA DFL, S.A. DE C.V.
ING. GUSTAVO ALEJANDRO LIMÓN SALAZAR
ADMINISTRADOR ÚNICO

UBICACIÓN:
NORTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA

CORTE: **CURVAS DE NIVEL, VEGETACIÓN EXISTENTE**

DISEÑO:
ARQ. FELIPE A. CASTRO MARTINEZ
CÉDULA PROFESIONAL 06754259

PERITO URBANO:
M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD
P.U. 1/2011

PURD: **TOPOGRÁFICO**

LUGAR Y FECHA:
COLIMA, COL.
OCT. 08, 2023

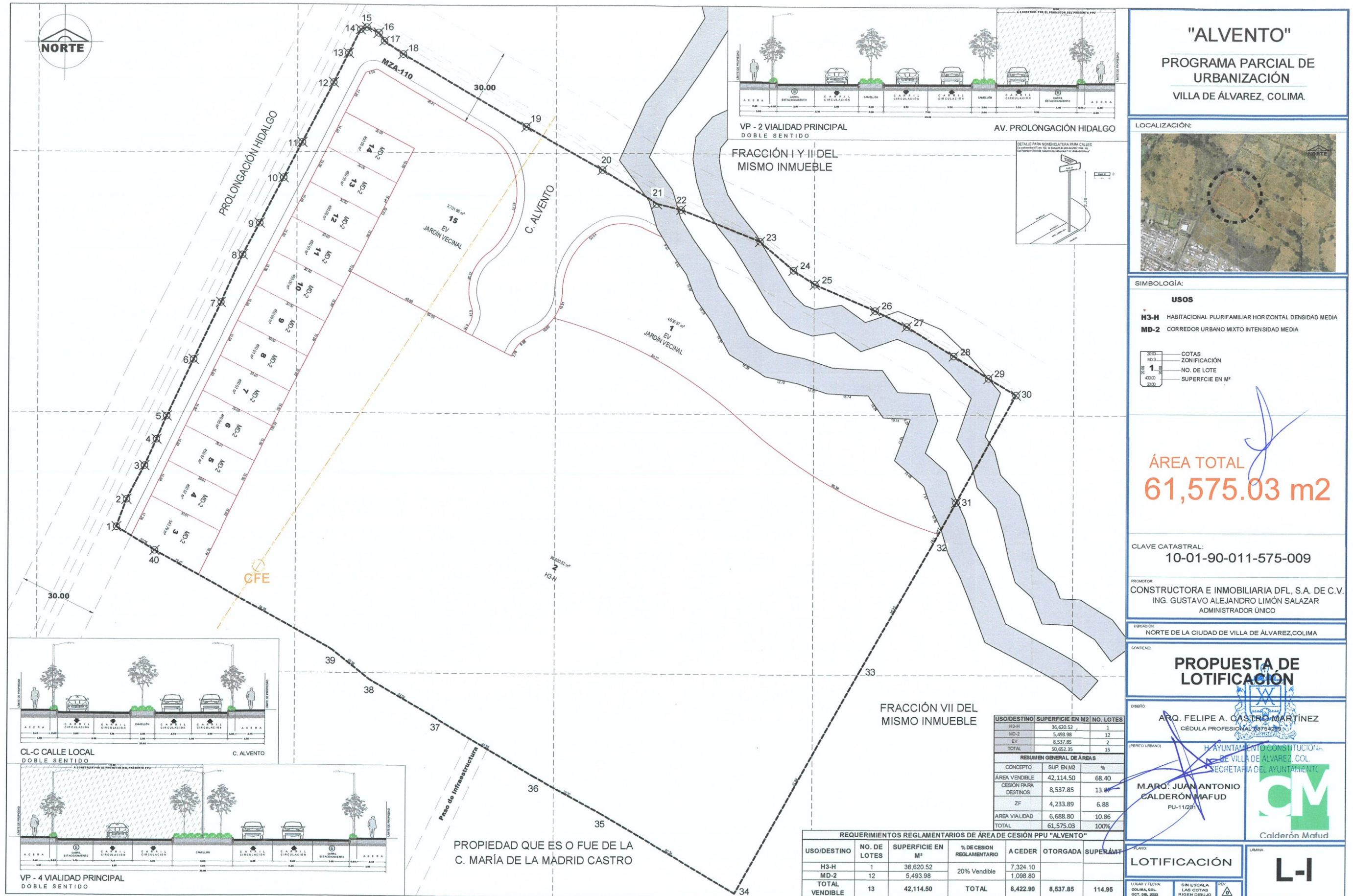
SIN ESCALA
LAS COTAS
RIGIEN DIBUJO

LABORA: **T-II**

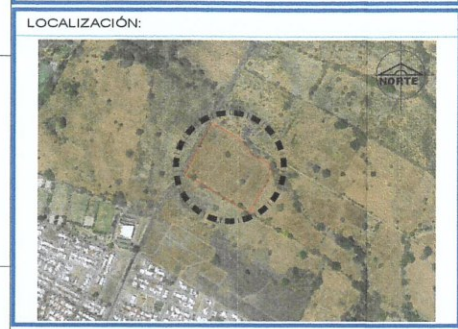
PROPIEDAD QUE ES O FUE DE LA C. MARÍA DE LA MADRID CASTRO

FRACCIÓN I Y II DEL MISMO INMUEBLE

FRACCIÓN VII DEL MISMO INMUEBLE



"ALVENTO"
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
 VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA



- SIMBOLOGÍA:
- USOS**
- H3-H** HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA
 - MD-2** CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD MEDIA
- 2000 COTAS
 MD-3 ZONIFICACIÓN
 1 NO. DE LOTE
 40000 SUPERFICIE EN M²

ÁREA TOTAL
61,575.03 m²

CLAVE CATASTRAL:
10-01-90-011-575-009

PROYECTOR:
 CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA DFL, S.A. DE C.V.
 ING. GUSTAVO ALEJANDRO LIMÓN SALAZAR
 ADMINISTRADOR ÚNICO

UBICACIÓN:
 NORTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA

PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN

DESEÑO:
 ARQ. FELIPE A. CASTRO MARTÍNEZ
 CÉDULA PROFESIONAL 187478

PERITO URBANISTA:
 H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE VILLA DE ÁLVAREZ, COL.
 SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

M.ARC. JUAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD
 PU-11/2019

Calderón Mafud

PLAN: **LOTIFICACIÓN**

ESCALA: **L-1**

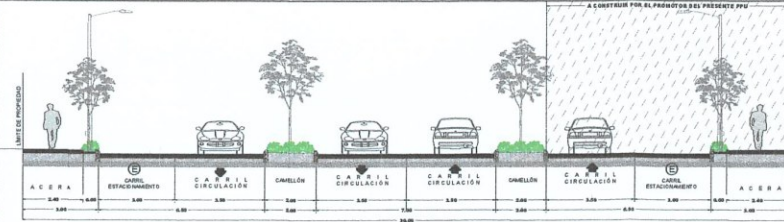
FECHA: **OCT. 09, 2019**

USO/DESTINO	SUPERFICIE EN M ²	NO. LOTES
H3-H	36,620.52	1
MD-2	5,493.98	12
EV	8,537.85	2
TOTAL	50,652.35	15

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
CONCEPTO	SUP. EN M ²	%
ÁREA VENDIBLE	42,114.50	68.40
CESIÓN PARA DESTINOS	8,537.85	13.87
ZF	4,233.89	6.88
ÁREA VIALIDAD	6,688.80	10.86
TOTAL	61,575.03	100%

REQUERIMIENTOS REGLAMENTARIOS DE ÁREA DE CESIÓN PPU "ALVENTO"						
USO/DESTINO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE EN M ²	% DE CESIÓN REGLAMENTARIO	A CEDER	OTORGADA	SUPERÁVIT
H3-H	1	36,620.52	20% Vendible	7,324.10		
MD-2	12	5,493.98		1,098.80		
TOTAL	13	42,114.50	TOTAL	8,422.90	8,537.85	114.95

PROPIEDAD QUE ES O FUE DE LA C. MARÍA DE LA MADRID CASTRO



"ALVENTO"
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA



SIMBOLOGÍA:

ÁREA TOTAL
61,575.03 m²

CLAVE CATASTRAL:
10-01-90-011-575-009

PROMOTOR:
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA DFL, S.A. DE C.V.
ING. GUSTAVO ALEJANDRO LIMÓN SALAZAR
 ADMINISTRADOR ÚNICO

UBICACIÓN:
 NORTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA

PROPUESTA DE ESTRUCTURA URBANA

DISEÑO:
ARQ. FELIPE A. CASTRO MARTÍNEZ
 CÉDULA PROFESIONAL 08754299

(PERTO URBANO)
 H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE VILLA DE ÁLVAREZ, COL.
 SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

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

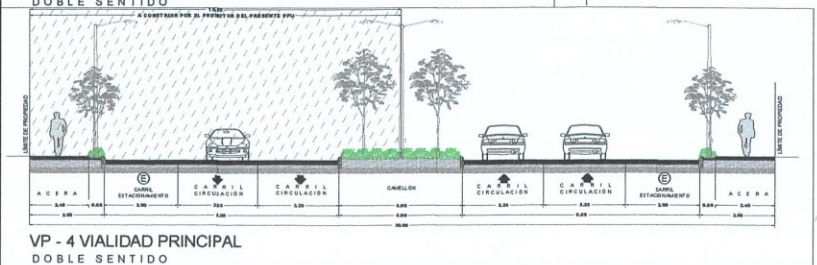
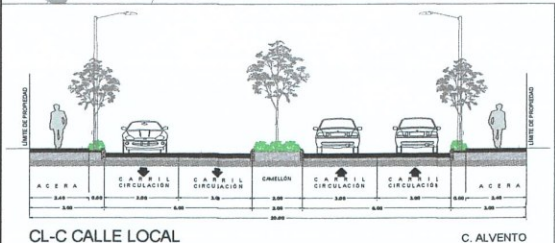
PLANO:
ESTRUCTURA URBANA

LUGAR Y FECHA:
 COLIMA, COL. OCT. DEL 2011

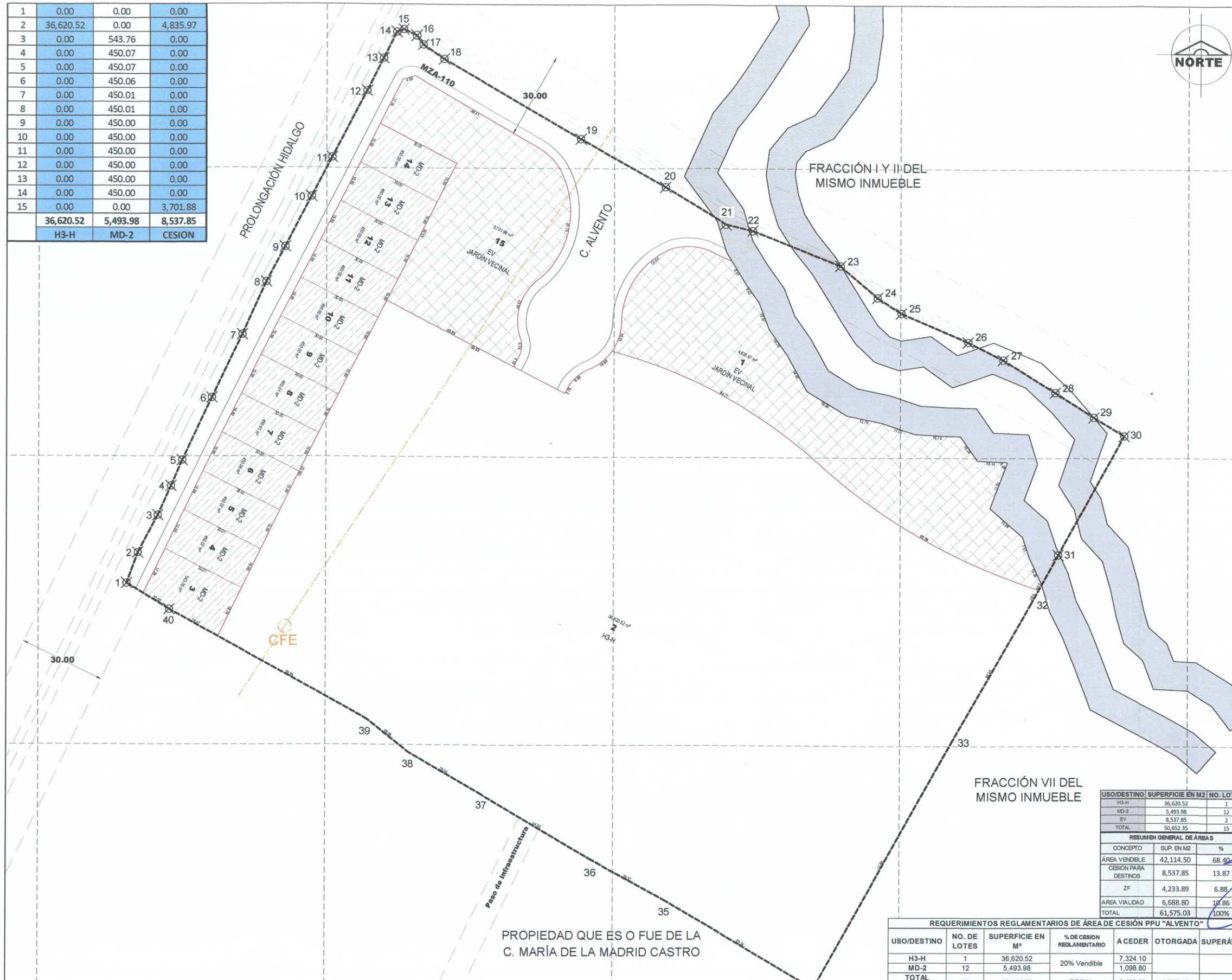
SIN ESCALA:
 LAS COTAS RIGEN EL DISEÑO

REV.

E-I



PROPIEDAD QUE ES O FUE DE LA C. MARÍA DE LA MADRID CASTRO



1	0.00	0.00	0.00
2	36,620.52	0.00	4,835.97
3	0.00	543.76	0.00
4	0.00	450.07	0.00
5	0.00	450.07	0.00
6	0.00	450.06	0.00
7	0.00	450.01	0.00
8	0.00	450.01	0.00
9	0.00	450.00	0.00
10	0.00	450.00	0.00
11	0.00	450.00	0.00
12	0.00	450.00	0.00
13	0.00	450.00	0.00
14	0.00	450.00	0.00
15	0.00	0.00	3,701.88
36,620.52		5,493.98	8,537.85
H3-H		MD-2	CESION



"ALVENTO"
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA



SIMBOLOGÍA:

	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA	H3-H
	CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD MEDIA	MD-2
	ESPACIOS VERDES ABIERTOS	EV

ÁREA TOTAL
61,575.03 m²

CLAVE CATASTRAL:
10-01-90-011-575-009

PROMOTOR:
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA DFL, S.A. DE C.V.
ING. GUSTAVO ALEJANDRO LIMÓN SALAZAR
ADMINISTRADOR ÚNICO

UBICACIÓN:
NORTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA

PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN

DISERÓ:
ARQ. FELIPE A. CASTRO MARTÍNEZ
CEDULA PROFESIONAL 06764295

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

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE VILLA DE ÁLVAREZ, COL. SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

Calderón Mafud

PLANO:
ZONIFICACIÓN

LÁMINA:
Z-1

USO/DESTINO	SUPERFICIE EN M ²	NO. LOTES
H3-H	36,620.52	1
MD-2	5,493.98	12
EV	8,537.85	2
TOTAL	50,652.35	15

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
CONCEPTO	SUP. EN M ²	%
ÁREA VENDIBLE	42,114.50	68.40
CESIÓN PARA DESTINOS	8,537.85	13.87
ZF	4,233.89	6.88
ÁREA VALIADAZ	6,688.80	10.86
TOTAL	61,575.03	100%


REQUERIMIENTOS REGLAMENTARIOS DE ÁREA DE CESIÓN PPU "ALVENTO"

USO/DESTINO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE EN M ²	% DE CESIÓN REGLAMENTARIO	A CEDER	OTORGADA	SUPERÁVIT
H3-H	1	36,620.52	20% Vendible	7,324.10		
MD-2	12	5,493.98		1,098.80		
TOTAL						

PROPIEDAD QUE ES O FUE DE LA C. MARÍA DE LA MADRID CASTRO



"ALVENTO"
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.

LOCALIZACIÓN:


SIMBOLOGÍA:

ÁREA TOTAL
61,575.03 m2

CLAVE CATASTRAL:
10-01-90-011-575-009


PROMOTOR:
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA DFL, S.A. DE C.V.
ING. GUSTAVO ALEJANDRO LIMÓN SALAZAR
 ADMINISTRADOR ÚNICO

UBICACIÓN:
 NORTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA

CONTIENE:
PROPUESTA DE INTEGRACIÓN URBANA

DISEÑO:
ARQ. FELIPE A. CASTRO MARTÍNEZ
CÉDULA PROFESIONAL 08754299

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


SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO


 Calderón Mafud

PLANO:
INTEGRACIÓN URBANA

LÁMINA:
IN-1

LUGAR Y FECHA:
 COLIMA, COL.,
 OCT. 08, 2023

SIN ESCALA
 LAS COTAS
 RESPONDE DIBUJO

REV. 

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