



# Colima

GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO DE COLIMA  
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

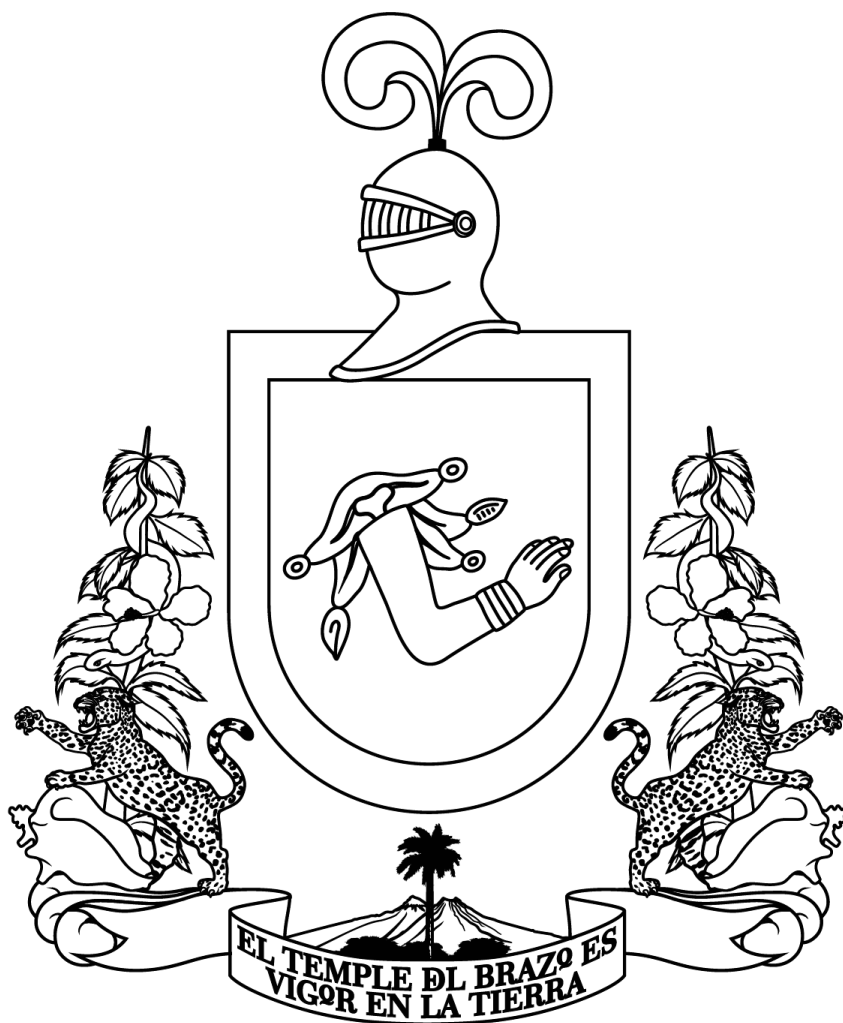
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO Y  
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL  
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ

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. 1

EDICIÓN ORDINARIA  
SÁBADO, 16 DE MARZO DE 2024

TOMO CIX  
COLIMA, COLIMA

NÚM.

21  
18 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 LA MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN Y LOTIFICACIÓN DE LA COLONIA ALFREDO V. BONFIL, QUE COMPRENDE LAS MANZANAS 74 (LOTES 16, 17 Y 18), 84 (LOTES 1 A 4, 29 Y 30) Y 111 (LOTES 1 A 4, 29 Y 30), UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA. **Pág. 3**

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

**QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN Y LOTIFICACIÓN DE LA COLONIA ALFREDO V. BONFIL, QUE COMPRENDE LAS MANZANAS 74 (LOTES 16, 17 Y 18), 84 (LOTES 1 A 4, 29 Y 30) Y 111 (LOTES 1 A 4, 29 Y 30), 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 vigente para estos efectos, en términos del Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima; y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** Que mediante oficio número 02.964/2023, de fecha 24 de octubre de 2023, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día de su fecha, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene la **Modificación a la Zonificación y Lotificación de la colonia Alfredo V. Bonfil, que comprende las Manzanas 74 (lotes 16, 17 y 18), 84 (lotes 1 a 4, 29 y 30) y 111 (lotes 1 a 4, 29 y 30)**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, promovido por la C. Loris Assam Assam, como propietaria y Administradora General de CEMAUS, S. A. de C. V.

**SEGUNDO.-** Que con fecha 25 de julio de 1988, el Gobernador Constitucional del Estado de aquella época, con el refrendo de quienes fungían en esa fecha como Secretario General de Gobierno y Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, y con sustento en las disposiciones previstas en la Ley de Fraccionamientos del Estado de Colima, emitió acuerdo de autorización definitiva al Fraccionamiento "Alfredo V. Bonfil", ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Estado "El Estado de Colima", edición número 34, de fecha 20 de agosto de 1988.

**TERCERO.-** Que el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, Colima, en Sesión de Cabildo celebrada en fecha 21 de septiembre de 2023, aprobó la **Modificación a la Zonificación y Lotificación de la colonia Alfredo V. Bonfil, que comprende las Manzanas 74 (lotes 16, 17 y 18), 84 (lotes 1 a 4, 29 y 30) y 111 (lotes 1 a 4, 29 y 30)**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, según se advierte de la certificación expedida por la Secretaría del citado Ayuntamiento en fecha 25 de septiembre de 2023, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

**CUARTO.-** Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, que en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente para estos efectos, en términos del Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, dictaminó la congruencia de la **Modificación a la Zonificación y Lotificación de la colonia Alfredo V. Bonfil, que comprende las Manzanas 74 (lotes 16, 17 y 18), 84 (lotes 1 a 4, 29 y 30) y 111 (lotes 1 a 4, 29 y 30)**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, según consta en el documento del cual solicita su publicación.

**QUINTO.-** Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", el documento que contiene la **Modificación a la Zonificación y Lotificación de la colonia Alfredo V. Bonfil, que comprende las Manzanas 74 (lotes 16, 17 y 18), 84 (lotes 1 a 4, 29 y 30) y 111 (lotes 1 a 4, 29 y 30)**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, en los términos precisados en los Considerandos que anteceden.

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

**ACUERDO**

**ÚNICO.-** Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene la **Modificación a la Zonificación y Lotificación de la colonia Alfredo V. Bonfil, que comprende las Manzanas 74 (lotes 16, 17 y 18), 84 (lotes 1 a 4, 29 y 30) y 111 (lotes 1 a 4, 29 y 30)**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, aprobada en Sesión de Cabildo celebrada en fecha 21 de septiembre de 2023.

## TRANSITORIO

**ÚNICO.-** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *"El Estado de Colima"*.

Por lo tanto, mando se imprima, publique, circule y observe.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, el 01 de noviembre de 2023.

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

**LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO**  
**MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ**  
Firma.

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

### 1 Antecedentes

La ciudad de Villa de Álvarez ha crecido de manera sostenida utilizando e incorporando reserva urbana contenida en los diferentes instrumentos urbanos con que ha contado. Es importante hacer notar que el crecimiento se ha dado de manera dispersa y durante algunos años mantuvo políticas que favorecían al crecimiento solamente, pero poniendo poca atención a la consolidación de algunas zonas dentro de la zona urbana.

La zona que nos ocupa es una zona urbana que fue producto de herramientas e instrumentos urbanos anteriores a la estructura que nos guía. Estos instrumentos, de manera particular, la Ley de fraccionamientos, produjeron en algunos casos reserva urbana disponible que fue motivo de procesos de inversión.

En 1984 la Unión de Colonos Alfredo V. Bonfil, constituyó la Unión de Colonos del valle de Colima, S.A. de C.V. y a través de la Inmobiliaria del Estado de Colima en 1987 se gestionó la autorización de la Colonia Alfredo V. Bonfil con el objetivo principal de regularizarse el asentamiento irregular de la Unión de Colonos del Valle de Colima, A.C., así como para la generación de suelo urbano accesible (lotes de interés social) para la población en general, posteriormente Instituto de Vivienda para el Estado de Colima (IVECOL) y actualmente Instituto de Suelo, Urbanización y Vivienda del Estado de Colima (INSUVI). (INSUVI, 2022)

El interés jurídico está acreditado mediante las siguientes escrituras que a continuación desgloso:

- I. **Escritura 3,388 del 20 de septiembre de 1991**, celebrada en la **Notaría Pública 11** de la ciudad de Colima, Col., ante la fe del **Lic. Arturo Noriega Campero**, en donde consta la venta de los **lotes 1, 29 y 30 de la manzana 111 (folios reales 918-Z, 931-Z y 932-Z respectivamente)** entre la **Inmobiliaria del Estado de Colima y la Srita. Loris Assam Assam**.
- II. **Escritura 47,012** celebrada el **17 de noviembre de 2021** ante la fe del **Lic. Miguel Ángel Flores Vizcaíno** titular de la **Notaría Pública No. 10** de la ciudad de Colima, Col., en donde consta la transmisión de propiedad de los **lotes 16, 17 y 18 de la manzana 74 (folios reales 963-Z, 964-Z y 965-Z)**, y **2, 3 y 4 de la manzana 111 (folios reales 990-Z, 991-Z y 992-Z respectivamente)**, propiedades de la **Srita. Olga Assam Assam** a favor de la empresa denominada **CEMAUS, S.A. de C.V** representada por la **Administradora General Srita. Loris Assam Assam**.
- III. **Escritura 47,011** celebrada el **17 de noviembre de 2021** ante la fe del **Lic. Miguel Ángel Flores Vizcaíno** titular de la **Notaría Pública No. 10** de la ciudad de Colima, Col., en donde consta la transmisión de propiedad de los **lotes 1, 29 y 30 de la manzana 84**, propiedad de la **Srita. Magdalena Assam Assam** a favor de la empresa denominada **CEMAUS, S.A. de C.V** representada por la **Administradora General Srita. Loris Assam Assam**. La escritura está registrada en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Colima con los **folios reales del 615-Z, 628-Z y 629-Z respectivamente**.
- IV. **Escritura 48,071** emitida el **23 de junio de 2022**, en donde se comprenden los **lotes 2, 3 y 4 de la manzana 84 (folios reales 688-Z, 689-Z y 690-Z respectivamente)**, que contiene la adjudicación perteneciente a la Sucesión Testamentaria de la señora **Isabel Assam Rabay**, que otorga a la señorita **Loris Assam Assam**.

A continuación, se enlista una relación de las propiedades que comprenden el estudio y los folios reales para facilitar la identificación de las mismas.

Relación de propiedades			
Escritura	Manzana	Lotes	Folio real
3388	111	1, 29 y 30	918-Z, 931-Z y 932-Z
47012	111	2, 3 y 4	990-Z, 991-Z y 992-Z
	74	16, 17 y 18	963-Z, 964-Z y 965-Z
47011	84	1, 29 y 30	615-Z, 628-Z y 629-Z
48071	84	2, 3 y 4	688-Z, 689-Z y 690-Z

**Escritura 41,793** celebrada el **15 de marzo de 2019** en la **Notaría Pública No. 10** de la ciudad de Colima ante el **Notario Lic. Miguel Ángel Flores Vizcaíno** en donde se da fe de la constitución de la sociedad mercantil denominada **CEMAUS, S.A. de C.V.** de la cual es **Administradora General la Srita. Loris Assam Assam**.

Dado lo anterior, y como se observa en las transmisiones de propiedad antes referidas CEMAUS, S.A. de C.V., representada por la Administradora General Srita. Loris Assam Assam, propietaria de los lotes y promotora del presente estudio está interesada en consolidar y hacer eficiente la superficie de suelo urbano de que dispone para aprovechar la ubicación comercial estratégica.

## 2.Fundamentación.

Las reformas y adiciones a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el año 1976 inician un vigoroso proceso de estudio, revisión y creación de los ordenamientos jurídicos fundamentales en la reorientación de nuestro proceso de desarrollo, particularmente en la materia urbana, ampliando la esfera de control municipal en la planeación y el control de los asentamientos humanos, para dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Posteriormente en febrero de 1983 se modifica la fracción V del artículo 115 mediante el que se otorgan a los municipios en los términos de las leyes federales y estatales relativas, mayores facultades, entre otras, para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal y controlar y vigilar la utilización del suelo en su jurisdicción. A partir de entonces las entidades federativas expiden sus leyes del desarrollo urbano, de asentamientos humanos y de ordenamiento territorial.

El presente estudio o propuesta de cambio de utilización del suelo, se sustenta en el contenido de los artículos 76 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima (*LAH*) que señalan que los programas de desarrollo urbano podrán ser modificados cuando exista una variación sustancial de las circunstancias que les dieron origen o se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables; y que dicha modificación podrá ser solicitada por los ciudadanos del Estado.

Así mismo, en las disposiciones del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima (*RZ*) el cual tiene por objeto establecer las normas técnicas y de procedimiento para formular la planeación y el ordenamiento de los centros de población a través de los programas de desarrollo urbano. El artículo 10 de este ordenamiento expresa que los municipios, al formular la zonificación están facultados a establecer normas específicas cuando así se requiera, conforme las condiciones de su territorio y el desarrollo del asentamiento.

El promovente reconoce al Honorable Ayuntamiento de Villa de Álvarez y su Dirección de Planeación y Desarrollo Municipal como la autoridad competente a la que se refiere la Constitución General y las leyes General y estatal de Asentamientos Humanos. Basa la presente propuesta de cambio de uso del suelo en las siguientes premisas:

- Se solicita a la autoridad municipal la autorización para un cambio en la utilización del suelo, ya que es la misma que en su momento autorizó el instrumento de planeación del desarrollo urbano que está vigente y el uso actual.
- Contribuye a complementar la dotación del equipamiento comercial, e impulsa la economía local, lo que favorece la propuesta de cambio de utilización del suelo.
- Se considera que el establecimiento que se proyecta cumplirá lo previsto en el Reglamento de Zonificación, en general sus proyectos urbanístico y arquitectónico.
- El beneficio que representa la inversión para la ciudad en las etapas de obra constructiva y de operación, con la creación de empleos temporales y permanentes, la cual se podrá ejecutar de inmediato.

## Bases de Planeación

Por las implicaciones socioeconómicas y territoriales del Área de Aplicación del presente Programa Parcial de Urbanización, se identifican las premisas de otros instrumentos de planeación en el Estado, que tienen injerencia para la promoción y desarrollo de zonas económicas como las del presente proyecto, para observar la debida congruencia de sus acciones.

### Marco General

La planeación del desarrollo se contempla desde la perspectiva del desarrollo general y el urbano en particular. Se destacan los criterios importantes que favorecen las acciones de regulación del suelo y el desarrollo urbano en el Estado y en el Municipio de Villa de Álvarez.

### Plan Estatal de Desarrollo 2021-2027.

Define las líneas de política, objetivos, estrategias y líneas de acción para cinco ejes centrales, Bienestar para todas y todos, Economía para el bienestar, Sembrar la paz, Colima nuestro hogar y Gobierno honesto y transparente.

- El Plan estatal en sus objetivos indica que para planificar el crecimiento y desarrollo de las ciudades y localidades es indispensable se utilicen las proyecciones poblacionales, el marco normativo del estado, los estudios y proyectos para financiamiento urbano y fortalecimiento de estrategias de los programas de desarrollo urbano.
- Se observa la intención de proyectar las intensidades y densidades de uso de suelo, considerando siempre el crecimiento poblacional, sus actividades sociales y económicas Las condiciones particulares del territorio.

### Plan Municipal de Desarrollo de Villa de Álvarez. 2021-2024

Considera dentro del 1. Municipio sostenible buscar un municipio con un desarrollo urbano ordenado e indica que la planeación municipal es imprescindible para un desarrollo urbano armónico. Objetivo: Fomentar el desarrollo urbano sostenible, mediante una regulación acorde a las circunstancias actuales, impulsando una cultura de protección y cuidado al medio ambiente, en el que colaboren de manera conjunta sociedad y gobierno, mejorando la calidad de vida de la población de Villa de Álvarez. Garantizar la gestión del territorio municipal basado en diagnósticos y análisis de prospectiva, siempre en concordancia con los instrumentos legales, y procurando maximizar los beneficios del ciudadano. Garantizar el estudio y análisis de los procesos de urbanización y municipalización de los nuevos desarrollos para procurar el ordenamiento territorial.

## 3 Diagnóstico

### Localización

Los lotes que comprenden el área de estudio, y que son motivo de la presente modificación son los siguientes:

#### Lotes 16, 17 y 18 de la manzana 74.

Los lotes 16, 17 y 18 de la manzana 074 presentan dimensiones y superficies iguales con frente a la calle Carlos Gutiérrez Zamora y a Av. Ayuntamiento.

Tabla 1 Relación lotes Manzana 074

Lotificación actual		
Manzana 074		
Lote	Sup	USO
16	126.00	H4-U
17	126.00	H4-U
18	126.00	H4-U
<b>total</b>	<b>378.00</b>	

Fuente: elaboración propia

**Lotes 1 al 4, 29 y 30 de la manzana 84**, misma que se observa en la imagen 3:

Tabla 2 Relación lotes Manzana 084

Lotificación actual		
Manzana 084		
Lote	Sup	USO
1	129.60	H4-U
2	129.60	H4-U

3	129.60	H4-U
4	129.60	H4-U
29	129.60	H4-U
30	129.60	H4-U
<b>total</b>	<b>777.60</b>	

Fuente: elaboración propia

**Lotes 1 al 4, 29 y 30 de la manzana 111.**

Tabla 3 Relación lotes Manzana 111

Lotificación actual		
Manzana 111		
Lote	Sup	USO
1	129.60	H4-U
2	129.60	H4-U
3	129.60	H4-U
4	129.60	H4-U
29	129.60	H4-U
30	129.60	H4-U
<b>total</b>	<b>777.60</b>	

Fuente: elaboración propia

## Infraestructura Urbana

### Servicios.

Estos lotes cuentan con todos los servicios de la zona, estos son: Servicio eléctrico con tarifa comercial, alumbrado público, agua potable, drenaje sanitario. De manera particular, dado el tipo de edificación y la densidad que se pretende se cuenta con los servicios de **agua potable y drenaje sanitario**. En lo que corresponde al servicio de **Energía Eléctrica**, la lotificación presenta la instalación de manera aérea puesto que por estas vialidades se comunican las redes de media tensión que prestan servicios a otras zonas aledañas.

### Vialidades.

A los predios se puede acceder de manera principal por la Avenida Ayuntamiento Foto 4.

### Pavimentos y Secciones viales.

#### Av. Ayuntamiento

En lo que corresponde a la **Av. Ayuntamiento** que presenta una sección en la que se observan 2 sentidos de circulación de sur a norte y viceversa la vialidad primaria presenta una sección promedio de **16.00 m**, la cual está distribuida de la siguiente manera: Aceras de 2.20 m con una banqueta de 1.50 m y una franja verde de 70 cm, 2 carriles de circulación carriles de circulación con 3.50 m en promedio, y 2 carril para estacionamiento de 2.40 m aproximadamente en ambos sentidos. El pavimento del arroyo vehicular es de pavimento asfáltico, las banquetas de concreto simple al igual que los machuelos de las banquetas.

### Clasificación de áreas

Es importante mencionar que la Colonia Alfredo V. Bonfil fue creado bajo un marco de planeación anterior a 1994, en ese momento se encontraba vigente la Ley de Fraccionamientos que indicaba las pautas y requisitos para incorporar suelo urbano.

En 1994 se abroga la Ley de Fraccionamientos y toma su lugar la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima<sup>1</sup>; misma que faculta a los ayuntamientos para formular, aprobar y administrar la zonificación en sus centros de población.

El 19 de noviembre de 2015, el Ayuntamiento de Villa de Álvarez autoriza el Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Villa de Álvarez (PDUVCVA), mismo que se publica el 19 de diciembre de 2015 en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

<sup>1</sup> Ley publicada en el suplemento del periódico oficial "El Estado de Colima" el sábado 7 de mayo de 1994

De manera particular; en lo que respecta a los lotes, motivo del presente estudio, en el año 2015 el PDUVCVA, en la fase de Estrategia-Clasificación de Áreas se identifican los lotes de las manzanas 84 y 111 como dentro del **Área de Renovación Urbana (AU-RN-3)** y los lotes de la manzana 74 dentro del **Área Incorporada (AU-12)**.

**AU-RN-3<sup>2</sup>**: Área conformada por un polígono, que cuenta con una superficie aproximada de 38.36 Has., delimitada al norte por la Arteria colectora AC-26, al sur por la Vialidad principal VP-5 y VP-6, al oriente por la Arteria colectora AC-4 y al poniente por la Arteria colectora AC-5. Conformada por el Fraccionamiento Alfredo V. Bonfil y Real Bugambilias.

**AU-12<sup>3</sup>**: Área conformada por un polígono, que cuenta con una superficie aproximada de 38.52 Has. delimitada al norte por la Arteria colectora AC-26, al sur por la Vialidad principal VP-6, al oriente por la Vialidad principal VP-2 y al poniente por la Arteria colectora AC-4. Conformada por el Fraccionamiento Alfredo V. Bonfil, Hacienda el Centenario y Jardines de Bugambilias.

### Zonificación

En lo que respecta a este apartado, el Programa de Desarrollo Urbano en su estrategia de **zonificación** identifica que los predios están en las zonas habitacionales densidad alta (**H4-16 y H4-17**) y los lotes que dan frente a la Av. Ayuntamiento con uso Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB3-21).

**H4-16<sup>4</sup>**: Área conformada por un polígono, el cual cuenta con una superficie aproximada de 31.96 Has., delimitada al Norte con el Mixto de Barrio Intensidad Alta MB3-21 que es la Avenida Real Bugambilias, al sur con el Corredor Comercial y de Servicios CD3-3 que es la Avenida María Ahumada de Gómez y por el Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta MD3-28, al oriente por el Mixto de Barrio Intensidad Alta MB3-21 que es la Avenida Ayuntamiento, y al poniente con por El Mixto de Barrio Intensidad Alta MB3-21. Conformado por la colonia Alfredo V. Bonfil. Contando con un equipamiento existente de un Jardín de Niños "Rosario Silva Ortiz", un Centro de Integración Juvenil, una Asociación Ganadera, un centro receptor de bodegas de la CONASUPO, áreas verdes y canchas deportivas. Correspondiente a las Áreas de Renovación Urbana AU-RN-3.

**H4-17<sup>5</sup>**: Área conformada por un polígono, el cual cuenta con una superficie aproximada de 31.20 Has., delimitada al Norte con el Mixto de Barrio Intensidad Alta MB3-22 que es la Avenida Real Bugambilias, al sur con el Corredor Comercial y de Servicios CD3-2 que es la Avenida María Ahumada de Gómez, al oriente por el Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta MD3-97 y por el Corredor Urbano Mixto Intensidad alta MD3-15 que es la calle Hidalgo y al poniente por el Mixto de Barrio Intensidad Alta MB3-22. Conformado por la colonia Alfredo V. Bonfil y Hacienda El Centenario y una fracción de Jardines de Bugambilias. Contando con un equipamiento existente de una Escuela Primaria "María Concepción Rivera Mancilla", un Jardín de Niños "Martha Dueñas", una Universidad Pedagógica Nacional (UPN), áreas verdes y canchas deportivas. Correspondiente a las Áreas Urbanizadas AU-12.

**MB3-22<sup>6</sup>**: Mixto de Barrio con una superficie aproximada 2.77 Has., se ubica sobre la AC-4 que es la Av. Ayuntamiento, en el tramo comprendido entre la AC-26 y VP-6, continuando sobre AC-26 que es la Av. Real Bugambilias, en el tramo comprendido sobre la AC-4 y la VP-2. Corresponde a AU-12.

### Estructura Urbana

En lo que respecta a este apartado, según el PDUVDA, la Av. Ayuntamiento está catalogada como Arteria Colectora AC-5, **AC-5<sup>7</sup>**: Arteria Colectora, actualmente construida desde la Av. Enrique Corona Morfín, hasta la altura de la colonia Solidaridad, convirtiéndose en vialidad de proyecto, de este punto hacia el norte hasta llegar al límite de la reserva urbana, su derecho de vía deberá de ser de 30.00m que de conformidad a lo establecido en el artículo 214 del Reglamento de Zonificación, deberá de contemplar en su diseño un camellón central de 5.00m, dos cuerpos de circulación de 9.50m cada uno, y aceras de 3.00m cada uno. El pavimento deberá ser concreto asfáltico.

### 4. Propuesta de modificación

La promoción de cambio de utilización del suelo para la construcción de una instalación comercial responde a los siguientes objetivos que motivan la necesidad de su instrumentación técnica y legal:

<sup>2</sup> Pág. 10 de la versión abreviada del PDUVDA publicado el 19 de diciembre de 2015.

<sup>3</sup> Pág.5 de la versión abreviada del PDUVDA publicado el 19 de diciembre de 2015

<sup>4</sup> Pág. 33 de la versión abreviada del PDUVDA publicado el 19 de diciembre de 2015

<sup>5</sup> Pág. 33 de la versión abreviada del PDUVDA publicado el 19 de diciembre de 2015

<sup>6</sup> Pág. 50 de la versión abreviada del PDUVDA publicado el 19 de diciembre de 2015

<sup>7</sup> Pág. 86 de la versión abreviada del PDUVDA publicado el 19 de diciembre de 2015



- I. Asignar a una superficie de **1,933.20 m<sup>2</sup>** un destino del suelo de **Mixto Barrio Intensidad Alta** a los predios para la construcción de locales comerciales que amplíe la oferta comercial en la Ciudad.
- II. Aplicar al predio un uso más intensivo que el actual, para que, dentro de lo que previene la legislación urbanística, se obtenga un mayor provecho social y económico de su ubicación, de la inversión estimada y de la oferta de servicios educativos de calidad para la población.
- III. En lo que se refiere a la infraestructura que servirá de sustento para hacer posible la modificación, se tramitaron las factibilidades de agua potable, drenaje sanitario y electricidad obteniéndose de manera factible todas:
  - a. **Mediante No. De oficio. 02-CI-DG-574/2022 de fecha 20 de julio de 2022 por parte de CIAPACOV emite la FACIBILIDAD de los servicios de agua potable y drenaje sanitario; y**
  - b. **Mediante oficio No. 088/2022 del 11 de julio de 2022, por parte de la CFE, informa que existe FACTIBILIDAD para el servicio eléctrico.**

De manera específica se pretende modificar la zonificación y lotificación de **los lotes 16, 17 y 18 de la manzana 74, lotes 1 al 4, 29 y 30 de la manzana 84 y 1 al 4, 29 y 30 de la manzana 111 de la Colonia Alfredo V. Bonfil** de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima.

A continuación, se describen las propuestas de cambio de uso de suelo, así como las fusiones de éstos y sus usos resultantes correspondientes.

De la **manzana 74** actualmente existen tres lotes (16, 17 y 18) con uso Habitacional Unifamiliar densidad alta (H4-U) con frente a la calle Carlos Gutiérrez Zamora, la propuesta es que se fusionen y presenten frente a la Av. Ayuntamiento con uso Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3); lo anterior se desglosa en las siguientes tablas:

Tabla 4. Comparativa lotes manzana 074

Lotificación actual			Lotificación propuesta		
Manzana 074			Manzana 074		
Lote	Sup	USO	Lote	Sup	USO
16	126.00	H4-U	16	378.00	MB-3
17	126.00	H4-U			
18	126.00	H4-U			
<b>total</b>	<b>378.00</b>		<b>total</b>	<b>378.00</b>	

Fuente: Elaboración propia

De la **Manzana 84**, actualmente existen 6 lotes con uso Habitacional Unifamiliar densidad alta (H4-U) de los cuales los lotes 2, 3 y 4 dan frente al andador Prof. Carlos Gutiérrez Zamora y los lotes 1, 29 y 30 con frente a la calle León Polanco, la propuesta es que los lotes 1, 29 y 30 se fusionen formando un solo lote con frente a la Av. Ayuntamiento; y los lotes 2, 3 y 4 se fusionen generando otro lote con frente a la Av. Ayuntamiento. Los dos lotes resultantes tendrían uso Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3); lo anterior se desglosa en las siguientes tablas:

Tabla 5. Comparativa lotes manzana 084

Lotificación actual			Lotificación propuesta		
Manzana 084			Manzana 084		
Lote	Sup	USO	Lote	Sup	USO
1	129.60	H4-U	1	388.80	MB-3
2	129.60	H4-U			
3	129.60	H4-U			
4	129.60	H4-U	2	388.80	MB-3
29	129.60	H4-U			
30	129.60	H4-U			
<b>total</b>	<b>777.60</b>		<b>total</b>	<b>777.60</b>	

Fuente: Elaboración propia

De la **Manzana 111**, actualmente existen 6 lotes con uso Habitacional Unifamiliar densidad alta (H4-U) de los cuales los lotes 2, 3 y 4 dan frente a la calle Nicasio Carbajal Flores y los lotes 1, 29 y 30 con frente a la calle José C. Barajas Carrillo, la propuesta es que los lotes 1, 29 y 30 se fusionen formando un solo lote con frente a la Av. Ayuntamiento; y los lotes 2, 3 y 4 se fusionen generando otro lote con frente a la Av. Ayuntamiento. Los dos lotes resultantes tendrían uso Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3); lo anterior se desglosa en las siguientes tablas:

Tabla 6. Comparativa lotes manzana 111

Lotificación actual			Lotificación propuesta		
Manzana 111			Manzana 111		
Lote	Sup	USO	Lote	Sup	USO
1	129.60	H4-U	1	388.80	MB-3
2	129.60	H4-U			
3	129.60	H4-U			
4	129.60	H4-U	2	388.80	MB-3
29	129.60	H4-U			
30	129.60	H4-U			
<b>total</b>	<b>777.60</b>		<b>total</b>	<b>777.60</b>	

Fuente: Elaboración propia

### Área de cesión

En lo que corresponde al área de cesión, tenemos que los lotes de las manzanas motivo del presente estudio se autorizaron e incorporaron a suelo urbano desde 1987 cumpliendo lo que en su momento señalaba la Ley de Fraccionamientos del Estado de Colima<sup>8</sup>.

Para los cálculos de las superficies de cesión correspondientes, según la Ley antes citada se indicaba en el artículo 15 los porcentajes que se requerían por el tipo de fraccionamiento, siendo los siguientes:

- A. Veinte por ciento en el tipo residencial.
- B. Veinte por ciento en el tipo popular.**
- C. Quince por ciento en el tipo industrial.
- D. Quince por ciento en el tipo campestre.
- E. Quince por ciento en el tipo granjas.

Para efectos de la autorización de 1987, se consideró al fraccionamiento de tipo popular, teniéndose con las superficies de los lotes actuales el siguiente desglose:

Tabla 7 cálculo Cesión con Ley de Fraccionamientos

Cálculo cesión 1987, Ley de Fraccionamientos			
Manzana	superficie	% cesión	Cesión requerida
74	378.00	20	75.60
84	777.60	20	155.52
111	777.60	20	155.52
	<b>1,933.20</b>		<b>386.64</b>

Fuente: Elaboración propia

Según la normativa vigente, lo que indica el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima<sup>9</sup> en su artículo 139, fracción VI,

*En las zonas de uso mixto, tipos Mx, la cesión al ayuntamiento comprenderá el veinte por ciento de la superficie vendible de esta zona a desarrollar, de la cual, el ocho por ciento se destinará necesariamente para áreas verdes o espacios abiertos, el cuatro por ciento para equipamiento escolar y el tres por ciento para otros equipamientos.*

Tabla 8 cálculo Cesión con Reglamento de Zonificación

Cálculo cesión 2022, Reglam Zonificación			
Manzana	superficie	% cesión	Cesión requerida
74	378.00	20	75.60
84	777.60	20	155.52
111	777.60	20	155.52
	<b>1,933.20</b>		<b>386.64</b>

Fuente: Elaboración propia

<sup>8</sup> Publicada el 19 de diciembre de 1981 en el periódico oficial "El Estado de Colima"

<sup>9</sup> Publicado el 23 de agosto de 1997 en el periódico oficial "El Estado de Colima"

A manera de resumen, en ambas referencias normativas se tiene el mismo porcentaje de cesión, por lo tanto, el uso de suelo propuesto no altera la dosificación de equipamiento de la Colonia Alfredo V. Bonfil.

## **5. Conclusiones**

De acuerdo con los argumentos planteados con anterioridad, creemos que no existe ningún impedimento técnico, ni legal para llevar a cabo la modificación a la lotificación y zonificación los lotes de la manzana 74, lotes 1 a 4, 29 y 30 de la manzana 84 y lotes 1 a 4, 29 y 30 de la manzana 111 de la Colonia Alfredo V. Bonfil.

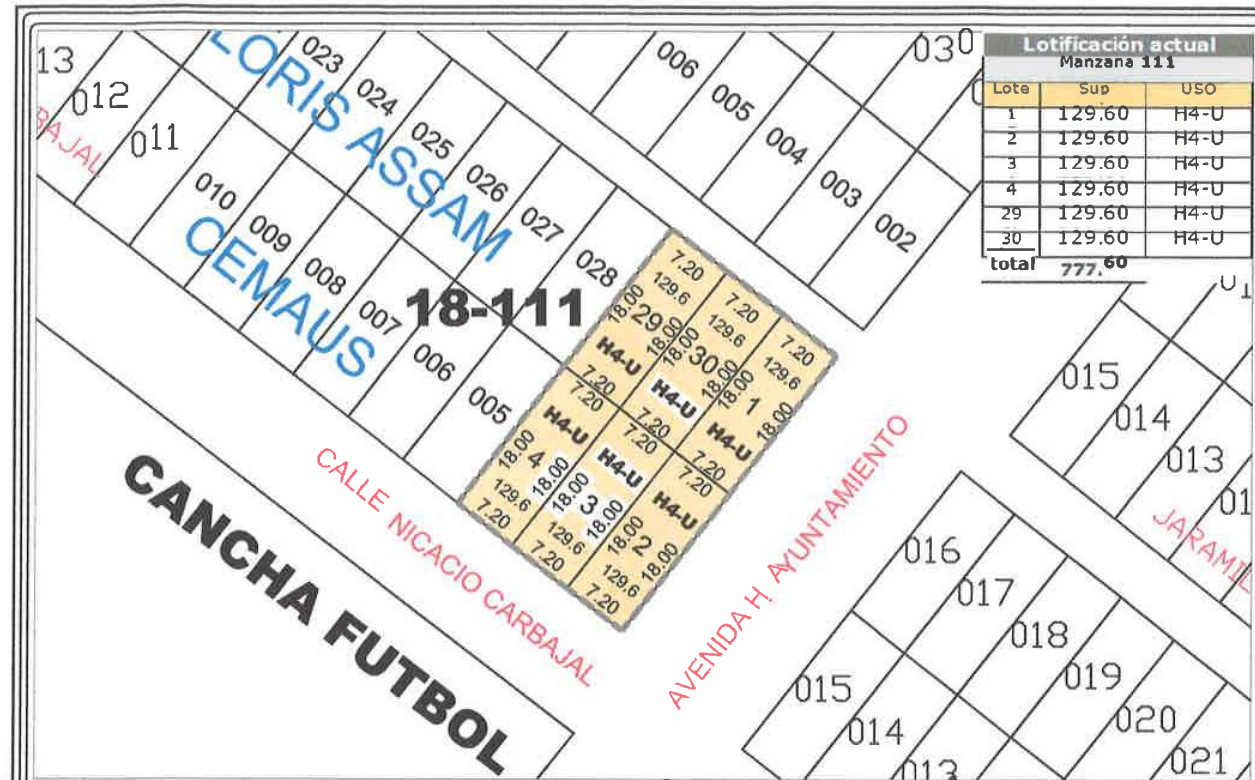
Creemos que estos procesos de identificación de superficies aptas para el desarrollo comercial de la zona apoyan y consolidan las políticas de incentivar la inversión productiva en el municipio de Villa de Álvarez.

Es importante que estos corredores comerciales se consoliden, ya que, por su ubicación, el impacto puede considerarse de manera metropolitana, puesto que alojan giros que apoyan tanto a la zona inmediata colindante como a los ciudadanos que viven o trabajan en otras colonias de la Zona Metropolitana de Colima-Villa de Álvarez.

Cabe mencionar, que estas medidas permitirán maximizar la inversión en infraestructura urbana y equipamiento, lo cual ayuda a mejorar la calidad de vida de los habitantes.

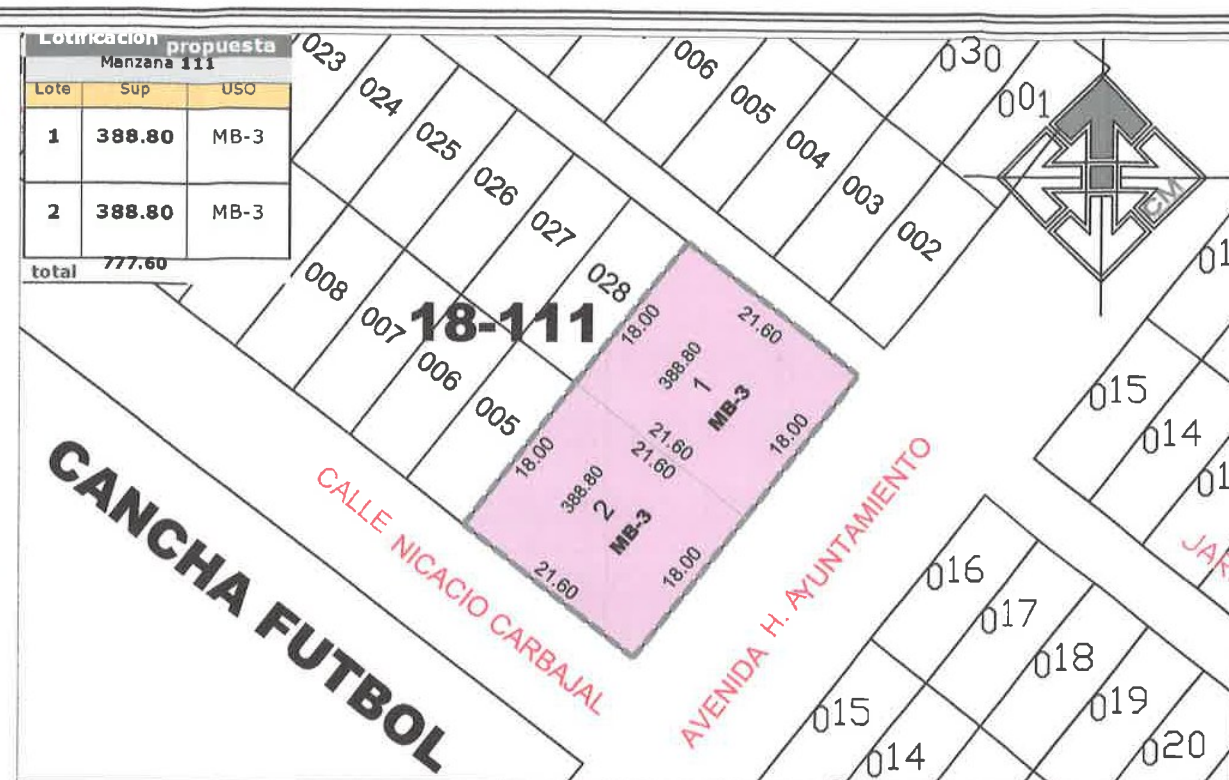
---

SIN TEXTO



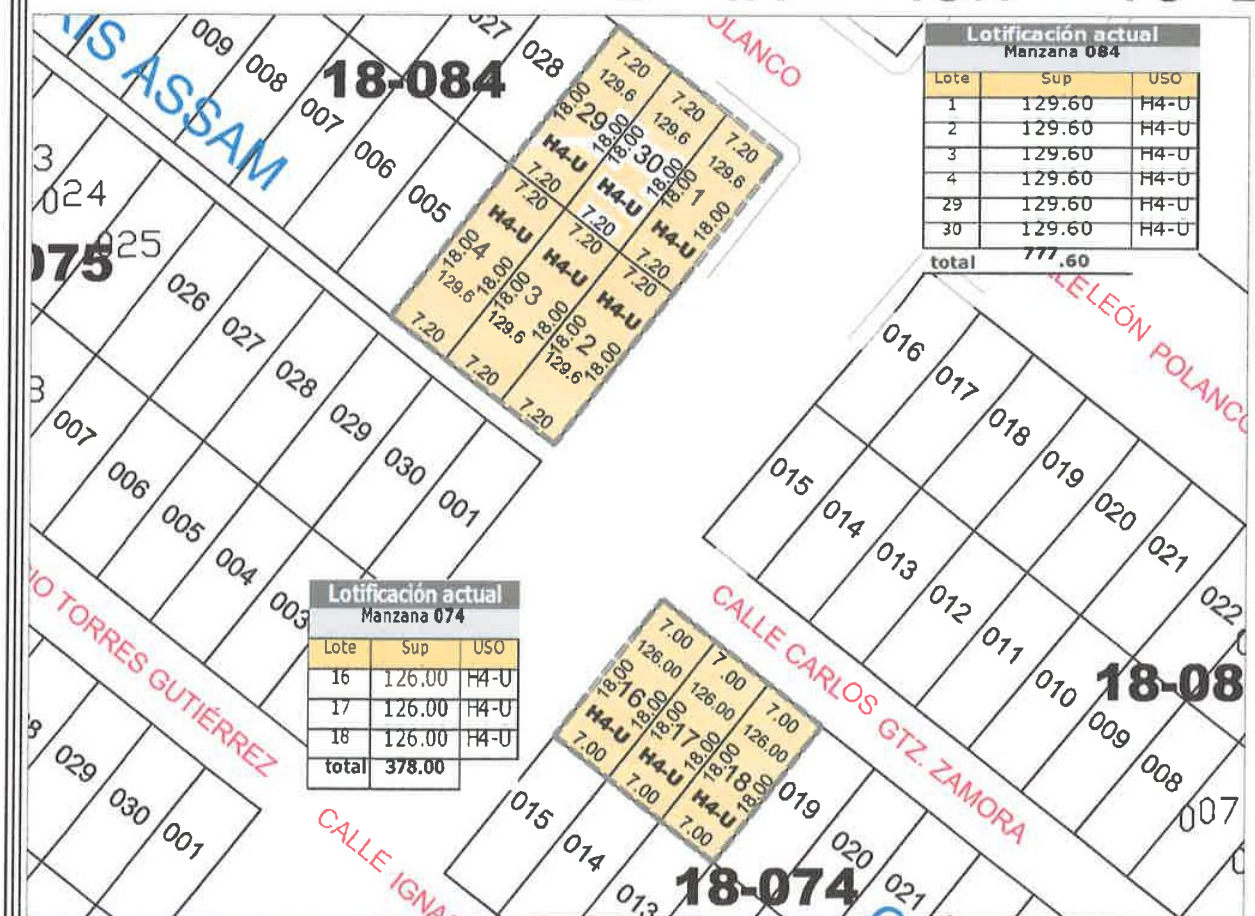
Lotificación actual Manzana 111		
Lote	Sup	USO
1	129.60	H4-U
2	129.60	H4-U
3	129.60	H4-U
4	129.60	H4-U
29	129.60	H4-U
30	129.60	H4-U
total	777.60	

LOTIFICACIÓN ACTUAL



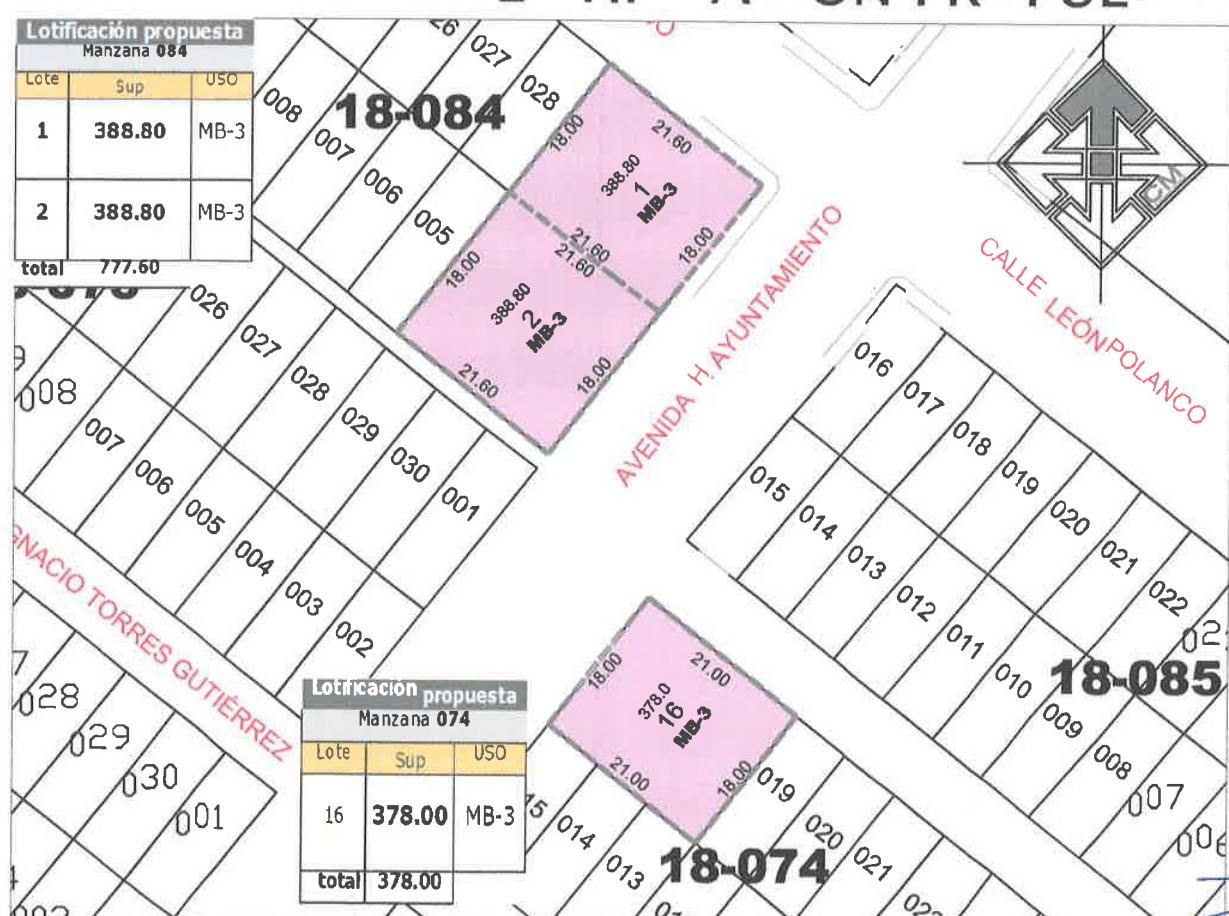
Lotificación propuesta Manzana 111		
Lote	Sup	USO
1	388.80	MB-3
2	388.80	MB-3
total	777.60	

LOTIFICACIÓN PROPUESTA



Lotificación actual Manzana 084		
Lote	Sup	USO
1	129.60	H4-U
2	129.60	H4-U
3	129.60	H4-U
4	129.60	H4-U
29	129.60	H4-U
30	129.60	H4-U
total	777.60	

LOTIFICACIÓN ACTUAL



Lotificación propuesta Manzana 084		
Lote	Sup	USO
1	388.80	MB-3
2	388.80	MB-3
total	777.60	

LOTIFICACIÓN PROPUESTA

Modificación a la Zonificación y Lotificación de Ila Colonia Alfredo V. Bonfil que comprende las manzanas 74 (lotes 16, 17 y 18), 84 (lotes 1 a 4, 29 y 30) y 111 (lotes 1 a 4, 29 y 30).

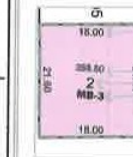


Propietario  
**CEMAUS, S.A. DE C.V.**

Promotor  
**CEMAUS, S.A. DE C.V.**

**SIMBOLOGÍA**

frente lote  
superficie lote  
Número lote  
Uso de suelo



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE VILLA DE ALVÁREZ, COLIMA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

Contenido  
Modificación a la Lotificación

Lámina  
**1**

fecha: diciembre 2022 escala: S/E serie: Mod. uso de suelo

Perito Urbano:  
M. Arc. Juan Emilio Calderón Mañud

consultor:  
**CM**  
Galderrón Mañud

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**