



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

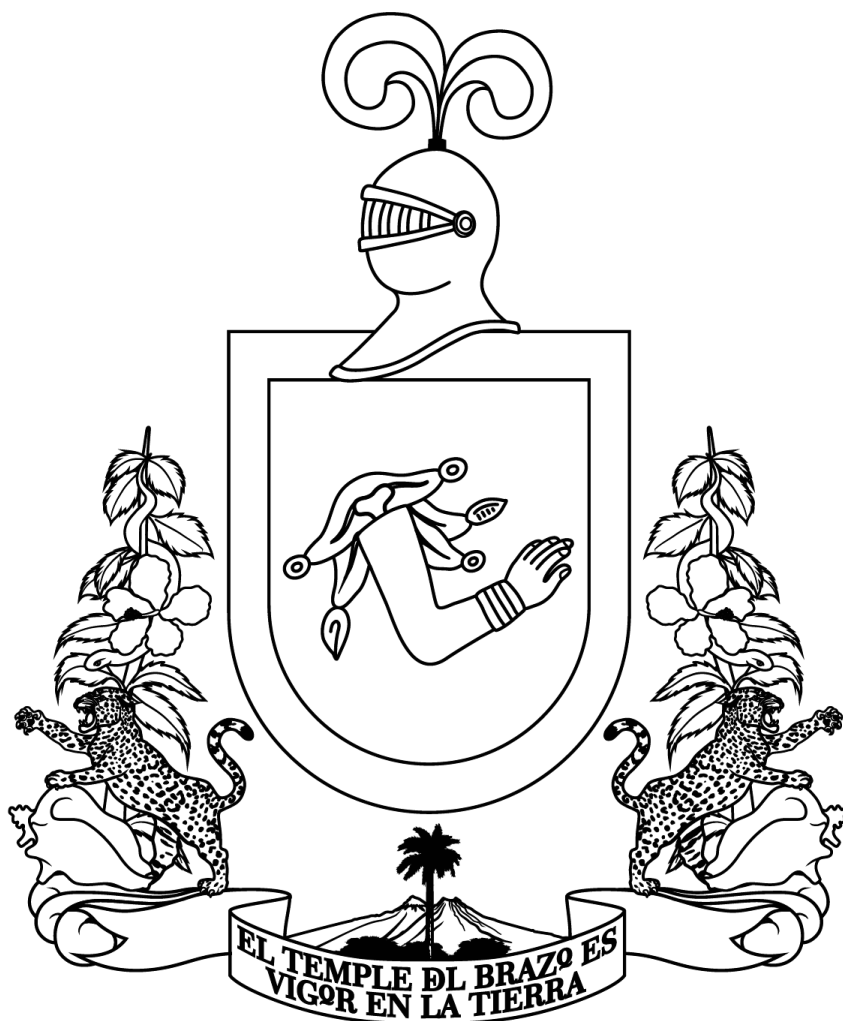
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO Y
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ

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. 4

EDICIÓN ORDINARIA

SÁBADO, 20 DE ABRIL DE 2024

TOMO CIX

COLIMA, COLIMA

NÚM.

32

26 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

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 EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI) A ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS (EV) ESPECÍFICAMENTE A LOS LOTES 001, 002 Y 003 DE LA MANZANA 376 DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO VERDE VALLE, 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 EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI) A ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS (EV) ESPECÍFICAMENTE A LOS LOTES 001, 002 Y 003 DE LA MANZANA 376 DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO VERDE VALLE, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.

INDIRA VIZCAÍNO SILVA, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracciones III y XXXVII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por los artículos 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, vigente para estos efectos en términos de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 195/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.063/2024, de fecha 20 de marzo de 2024, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 21 del citado mes y año, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene la **Modificación a la zonificación y lotificación de Equipamiento Institucional (EI) a Espacios Verdes y Abiertos (EV) específicamente a los lotes 001, 002 y 003 de la manzana 376 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Verde Valle**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, promovido por el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, Colima.

SEGUNDO.- Que con fecha 22 de mayo de 2009, el H. Cabildo de Villa de Álvarez, Colima, aprobó el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Verde Valle, ubicado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, sobre la margen derecha de la carretera Villa de Álvarez-El Espinal, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Estado "*El Estado de Colima*", edición número 25, de fecha 20 de junio de 2009.

TERCERO.- Que el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, Colima, en Sesión de Cabildo celebrada en fecha 28 de febrero de 2024, aprobó la **Modificación a la zonificación y lotificación de Equipamiento Institucional (EI) a Espacios Verdes y Abiertos (EV) específicamente a los lotes 001, 002 y 003 de la manzana 376 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Verde Valle**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, según se advierte de las certificación expedida por la Secretaría del citado Ayuntamiento en fecha 29 de febrero de 2024, 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 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 de la **Modificación a la zonificación y lotificación de Equipamiento Institucional (EI) a Espacios Verdes y Abiertos (EV) específicamente a los lotes 001, 002 y 003 de la manzana 376 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Verde Valle**, 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 Equipamiento Institucional (EI) a Espacios Verdes y Abiertos (EV) específicamente a los lotes 001, 002 y 003 de la manzana 376 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Verde Valle**, 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 Equipamiento Institucional (EI) a Espacios Verdes y Abiertos (EV) específicamente a los lotes 001,**

002 y 003 de la manzana 376 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Verde Valle, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, aprobada en Sesión de Cabildo celebrada en fecha 28 de febrero de 2024.

T R A N S I T O R I O

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 02 de abril de 2024.

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

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ
Firma.

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

MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN Y LOTIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI), A ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS (EV), ESPECÍFICAMENTE A LOS LOTES 001, 002 Y 003 DE LA MANZANA 376 DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO “VERDE VALLE”.

Propietarios: Honorable Ayuntamiento Constitucional del municipio de Villa de Álvarez, Colima.
Promotor: H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez.

PERITO URBANO:
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud
PU-11-2011

1.- ANTECEDENTES

INTRODUCCIÓN

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano publicada el 28 de noviembre del 2016, en el Título Décimo Segundo, Instrumentos de Fomento Económico, Capítulo Único, Del Fomento al Desarrollo Urbano, artículo 101, fracción IV, se establece que la Federación, las Entidades Federativas, los Municipios y las Demarcaciones Territoriales, sujetos a disponibilidad presupuestaria, fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para la canalización de inversiones para constituir reservas territoriales, así como para la introducción o mejoramiento de infraestructura, equipamiento, espacios públicos y servicios urbanos.

De manera general, la presente propuesta tiene la finalidad de presentar el estudio técnico para **Modificación a la Zonificación y Lotificación de Equipamiento Institucional (EI), a Espacios Verdes y Abiertos (EV), específicamente a los lotes 001, 002 y 003 de la manzana 376 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “VERDE VALLE”**, con el objetivo de regularizar la situación existente en la manzana.

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.

El presente estudio tiene 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.

Que el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "VERDE VALLE", promovido por la Empresa SEAL BIENES RAICES S.A. de C.V., fue aprobado en sesión ordinaria del H. Cabildo Municipal de Villa de Álvarez de fecha 22 de mayo de 2009 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del "El Estado de Colima" el pasado 20 de junio de 2009.

ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD

Los antecedentes de propiedad de los lotes de actuación quedan definidos en este apartado; con ello, se hace constar la situación jurídica que guardan los predios y que permite mostrar que los mismos están en condiciones legales para promover el presente estudio. A continuación, se describe los datos que le inciden:

Mediante Protocolo Especial **Escritura Pública número 907** novecientos siete, de fecha 28 de noviembre de 2014, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad bajo los Folios Reales número 245800-1, 263336-1, 263337-1 y 263338-1, pasada ante la fe del Licenciado Marcelino Bravo Jiménez, Titular de la Notaría Pública número 2 de la demarcación de Manzanillo, Colima, se hizo constar el **CONTRATO DE DONACIÓN IRREVOCABLE**, que celebraron por una parte, como donante la empresa denominada SEAL BIENES RAÍCES, S.A DE C.V., representada por su Apoderado el C. Sergio Alejandro Bayardo Osorio y por la otra parte, como donatarias el H. AYUNTAMIENTO DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA representado por los CC. ENRIQUE OROZCO, JOSÉ ALFREDO CHÁVEZ GONZÁLEZ y ALFREDO HERNÁNDEZ RAMOS, en sus carácter de Presidente Municipal, Secretario y Síndico, respectivamente, del citado Ayuntamiento Constitucional; cuyos inmuebles de la operación son los ubicados dentro del Fraccionamiento "VERDE VALLE", que cuentan con los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado. Siendo los lotes del presente estudio los que se identifican de la siguiente manera:

1.- LOTE 1 UNO DE LA MANZANA 376 TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS, con destino de uso como Equipamiento Institucional (EI), de la Segunda etapa, del Fraccionamiento "VERDE VALLE" ubicado en Villa de Álvarez, con una superficie de terreno de 2,733.63 m², identificado con clave catastral número 10-01-20-376-001-000, y las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en 71.83 mts. con calle Higuera de Roxbourg; AL NOROESTE, en 37.29 mts. con lote 3; AL SURESTE, en 73.49 mts. con lote 2 y ochavo de 3.49 mts.

El inmueble referido en el párrafo anterior, le corresponde el Folio Real número 263336-1.

2.- LOTE DOS DE LA MANZANA 376 TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS, con destino de uso como Espacios Verdes (EV), de la Segunda etapa, del Fraccionamiento "VERDE VALLE" ubicado en Villa de Álvarez, con una superficie de terreno de 2,508.67 m², identificado con clave catastral número 10-01-20-376-002-000, y las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en 73.46 mts. con lote 1; AL NOROESTE, en 34.12 mts. con lote 3; AL SURESTE, en 32.12 mts. con calle Florencia; AL SUROESTE, en 70.19 mts. con calle Higuera de Roca y ochavo de 3.58 mts.

El inmueble referido en el párrafo anterior, le corresponde el Folio Real número 263337-1.

3.- LOTE TRES DE LA MANZANA 376 TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS, con destino de uso como Equipamiento Institucional (EI), de la Segunda etapa, del Fraccionamiento "VERDE VALLE" ubicado en Villa de Álvarez, con una superficie de terreno de 3,384.01 m², identificado con clave catastral número 10-01-20-376-003-000, y las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en 44.16 mts. con calle Higuera de Roxburg; AL NOROESTE, en 66.42 mts. con calle Palermo; AL SURESTE, en 37.29 mts. con lote 1 y 34.12 con lote 2; AL SUROESTE, en 45.80 mts. con calle Higuera de Roca y ochavo de 3.49 y 3.58 mts.

El inmueble referido en el párrafo anterior, le corresponde el Folio Real número 263338-1.

ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA

Para acreditar el carácter de PROMOTOR con el que comparece el C. J. SANTOS DOLORES VILLALVAZO, en su calidad de SÍNDICO MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE VILLA DE ÁLVAREZ, se señala que con fecha 18 de junio de 2021 se entregó constancia de mayoría y validez otorgada por el Instituto Electoral del Estado de Colima, como Síndico Propietario y con el acta de Cabildo de la Sesión Solemne No. 002 Acta N. 128 Libro III Fojas 2568, de fecha 15 de octubre de 2021 rindió protesta legal al cargo.

Por lo anteriormente expuesto, el presente estudio es promovido por el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, representado por el Síndico Municipal J. SANTOS DOLORES VILLALVAZO.

2.- PLANTEAMIENTO

La actualización de los usos de suelo es un proceso crucial en la planificación urbana y el desarrollo sostenible de las ciudades. Consiste en la revisión y modificación periódica de las regulaciones y normativas que dictan cómo se pueden utilizar y desarrollar diferentes áreas de una ciudad o región. Este proceso es fundamental para **adaptar la planificación**

urbana a las cambiantes necesidades y dinámicas de la población, así como para garantizar un uso eficiente y equitativo del suelo urbano.

A medida que las ciudades evolucionan, surgen nuevos desafíos y oportunidades que requieren una revisión constante de las políticas de uso de suelo. Factores como el crecimiento demográfico, la expansión económica, los avances tecnológicos, y la preservación del medio ambiente, entre otros, influyen en la manera en que se planifica y utiliza el suelo urbano. Por lo tanto, la actualización periódica de los usos de suelo permite ajustar las regulaciones para promover un desarrollo urbano más sostenible, inclusivo y resiliente.

La actualización de los usos de suelo puede implicar cambios en las zonas destinadas a fines residenciales, comerciales, industriales, recreativos, y de conservación, entre otros. Además, puede incluir la revisión de parámetros como la densidad de construcción, la altura de los edificios, los requisitos de estacionamiento, y las normativas de diseño urbano. Todo ello con el objetivo de fomentar un uso eficiente del suelo, promover la mixtura de usos, y preservar los recursos naturales y culturales de la ciudad.

En este contexto la presente propuesta propone la **Modificación a la Zonificación y Lotificación de Equipamiento Institucional (EI), a Espacios Verdes y Abiertos (EV), específicamente a los lotes 001, 002 y 003 de la manzana 376 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “VERDE VALLE”**, con el objetivo principal de regularizar la situación existente de la manzana.

Esto debido a que actualmente en la manzana 376, en **los lotes 001** con un uso de suelo de **Equipamiento Institucional (EI)** y en el lote **002** con un uso de suelo de **Jardín Vecinal (EV)**, se encuentra en funcionamiento la **Escuela Primaria Rafael Heredia Velasco**, cuya infraestructura comprende mayor parte de la superficie de ambos lotes (001 y 002). Por lo que ahora lo que se busca es actualizar el uso del suelo del lote 002, para poder ser fusionado con el lote 001 y así **generar un solo lote** con uso de **Equipamiento Institucional (EI)**.

Parte del complemento de la propuesta es modificar la zonificación del **lote 003** con un uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) **a Espacios Verdes y Abiertos (EV)**, esto para dejar un área de esparcimiento dentro del “Fraccionamiento Verde Valle”.

En caso de que se apruebe la presente propuesta, se darán los primeros pasos y seguirán los trámites para normalizar el uso actual con el que cuenta la manzana 376, referente al **Equipamiento Institucional (EI)** de la Escuela Primaria Rafael Heredia Velasco y el área de **Espacios Verdes y Abiertos (EV)**, como jardín vecinal de la Colonia Verde Valle.

El PDU vigente ubica a la zona objeto del presente estudio dentro de la Reserva Urbana a Mediano Plazo (RU-MP-15). Asegurando que la Clasificación de Áreas y la Estructura Territorial, urbana y vial no se modifican.

3.- FUNDAMENTACIÓN

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;
- 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.

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.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

De conformidad con los artículos 4; 7; 8, fracción VI; 10, fracciones VII y XXV; 11, fracciones I, II, III y XVII; 23; 40; 41; 51 y 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los principios de política pública de: derecho a la ciudad; equidad e inclusión; derecho a la propiedad urbana; coherencia y racionalidad; participación democrática y transparencia; productividad y eficiencia; protección y progresividad del espacio público; resiliencia, seguridad urbana y riesgos; sustentabilidad ambiental; así como accesibilidad universal y movilidad.

En correlación con estos principios, también se establece que las atribuciones en materia de planeación, así como de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley General, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.

Por su parte, les corresponde a las entidades federativas, entre otras acciones, las siguientes:

Analizar y calificar la congruencia y vinculación con la planeación estatal, que deberán observar los distintos programas municipales de Desarrollo Urbano, incluyendo los de los municipios asociados, conurbaciones o zonas metropolitanas, a través de dictámenes de congruencia estatal; y

Establecer en las leyes y reglamentos de la materia, los lineamientos a los que habrán de sujetarse las autorizaciones, licencias o permisos relacionados con las diferentes acciones urbanísticas, en las cuales se debe prever por lo menos las formalidades y requisitos, procedimientos, causas de improcedencia, tiempos de respuesta, medios de impugnación, medidas de seguridad y sanciones, causas de revocación y efectos para la aplicación de afirmativas o negativas fictas, tendientes a garantizar la seguridad jurídica y la máxima transparencia en los actos de autoridad en la materia.

Los municipios tienen, entre otras atribuciones, las siguientes:

Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;

Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven; y

Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad.

Con relación a la planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se establece, además, que deberá llevarse a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:

- La estrategia nacional de ordenamiento territorial;*
- Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano;*
- Los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones;*
- Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, y*
- Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.*

Los planes o programas a que se refiere el párrafo anterior se regirán por las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como, en su caso, por la legislación estatal de Desarrollo Urbano y por los reglamentos y normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables.

Con respecto a los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, esta misma Ley General dispone que deberán señalar las acciones específicas necesarias para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, asimismo establecerán la Zonificación correspondiente. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del centro de población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

Asimismo, establece que las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales.

Del mismo modo, se prevé que los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población y establecerán la Zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de Reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima

Publicada en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado “El Estado de Colima” en noviembre de 1917, su última reforma fue en el Decreto No. 355, P.O. 71, SUP. 3, del 04 de noviembre de 2023. En su artículo 1, se reconoce, protege y garantiza a toda persona, el goce de sus derechos consignados en la Constitución General de la República y los establecidos en esta Constitución.

Así mismo en el artículo 90 fracción V, señala lo siguiente:

- V. Los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:*
- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal;*
 - b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;*
 - c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia.*

Cuando en el Estado se elaboren proyectos de desarrollo regional, se deberá asegurar la participación de los municipios;

- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;*
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;*
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;*
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;*
- h) intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasaje cuando aquellos afecten su ámbito territorial; y*

Celebrar convenios para la administración de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que sean necesarios.

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima

El presente estudio 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, fracción 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 y 115 y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. A continuación, se transcriben algunos preceptos señalados:

ARTÍCULO 1.- *Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social, y tienen por objeto:*

(...)

III. Definir los principios conforme a los cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios;

(...)

ARTÍCULO 3.- *La ordenación territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, tenderán a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural, mediante:*

(...)

X. La zonificación del suelo, para determinar, regular y controlar las provisiones, usos, destinos y reservas de los centros de población;

ARTÍCULO 6.- *La ordenación y regulación de los asentamientos humanos y la vivienda en el Estado, se llevarán a cabo a través de:*

(...)

III. Los programas básicos y derivados de desarrollo urbano;

IV. El Reglamento Estatal y los municipales de zonificación;

ARTÍCULO 7.- *Las acciones, inversiones, obras y servicios normadas por esta Ley, deberán ajustarse a lo dispuesto en la misma, en los programas de desarrollo urbano; en la zonificación; al dictamen de vocación del suelo; a la autorización, licencia o permiso que se requiera, otorgada por la autoridad competente; y una vez que los solicitantes hubieren otorgado las garantías, efectuados los pagos que se determinen en la legislación fiscal y cumplido con las obligaciones conducentes.*

ARTÍCULO 9.- *Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución General de la República, en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los programas de desarrollo urbano aplicables.*

ARTÍCULO 16.- Las atribuciones concurrentes que en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano establece la presente Ley, serán ejercidas de manera coordinada por las autoridades estatales y municipales, en los ámbitos de su jurisdicción y competencia.

Las dependencias y entidades de los gobiernos estatal y municipales ejercerán sus atribuciones relativas al ordenamiento territorial, al desarrollo urbano y la vivienda, de manera congruente con los objetivos y prioridades de los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo, y de los diferentes programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que de estos se deriven.

ARTÍCULO 19.- El Gobernador del Estado tendrá las siguientes facultades en aplicación de la presente Ley:

(...)

X. Verificar la congruencia de las acciones que se propongan ejecutar o autorizar los ayuntamientos con los programas de desarrollo urbano;

(...)

ARTÍCULO 21.- Los Ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones en los términos del presente ordenamiento:

I. Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar el Programa Municipal, los de centros de población y los parciales de desarrollo urbano;

II. Definir y administrar la zonificación que se derive de la planeación del desarrollo urbano y controlar los usos y destinos del suelo en su jurisdicción;

(...)

ARTÍCULO 29.- Las Comisiones Municipales tendrán por objeto:

I. Participar y opinar en relación con los programas municipales de ordenamiento territorial y los de desarrollo urbano, y

(...)

ARTÍCULO 36.- La planeación del desarrollo urbano en la Entidad, estará a cargo en forma concurrente, de los Gobiernos del Estado y de los Municipios, de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley de Planeación del Estado y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 37.- La planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y la ordenación de los asentamientos humanos, constituyen las acciones fundamentales previstas por el párrafo III del artículo 27 de la Constitución Federal, a fin de lograr un desarrollo armónico y equilibrado en todo el territorio estatal.

ARTÍCULO 38.- La planeación del desarrollo urbano, en los niveles estatal y municipal, así como de centros de población y de zonas conurbadas, forma parte de la planeación del desarrollo integral, como una política sectorial prioritaria que coadyuva al logro de los objetivos del Plan Estatal y los Municipales de Desarrollo.

ARTÍCULO 39.- Para los efectos de la presente Ley, se entiende por planeación urbana la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en la Entidad, a través de acciones, inversiones, obras y servicios, que en base al ejercicio de las atribuciones de las autoridades competentes en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, tienen como propósito alcanzar el desarrollo urbano estatal y municipal, de conformidad a lo que establece esta Ley y a los objetivos, metas, políticas e instrumentos previstos en los programas de desarrollo urbano y la zonificación.

ARTÍCULO 40.- La planeación del desarrollo urbano en la Entidad, se llevará a cabo a través de un Sistema Estatal, integrado por los siguientes programas:

I. Básicos:

El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

Los programas municipales de desarrollo urbano;

Los programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales e intermunicipales, al interior del Estado, y

Los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población.

II. Derivados:

- a) Los programas parciales de desarrollo urbano;
- b) Los programas sectoriales de desarrollo urbano, y
- c) Los programas regionales de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 54.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, son el conjunto de disposiciones para ordenar y regular las áreas que los integran y delimitan, sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como las bases para la programación de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

ARTÍCULO 55.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, derivados de los programas municipales de desarrollo urbano contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 43 de esta Ley, lo siguiente:

Las determinaciones relativas a:

La delimitación del centro de población;

La zonificación primaria y secundaria;

Las reservas, usos y destinos del territorio del centro de población, para lo cual se determinarán en áreas y zonas, de acuerdo con sus características, aprovechamiento y condiciones generales, conforme a las normas establecidas por el Reglamento Estatal de zonificación;

(...)

ARTÍCULO 56.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos correspondientes, observando la coordinación con el Gobierno del Estado, y en su caso, con la Federación.

ARTÍCULO 113.- A los Ayuntamientos corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población en su territorio; para ese efecto se entenderá por zonificación:

(...)

IV. La determinación y reglamentación de usos, destinos y reservas;

(...)

XII. Las reservas para la expansión de los centros de población, y

(...)

ARTÍCULO 115.- La determinación de reservas, usos y destinos de áreas y predios, estarán contenidas en los programas de desarrollo urbano.

Ley Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Colima

Publicada el día 15 de junio de 2002, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado "El estado de Colima", tiene por objeto la preservación y restauración del equilibrio ecológico, la protección del ambiente, así como propiciar el desarrollo sustentable, sentando las bases para su aplicación y observancia; determina que la planeación democrática del desarrollo del estado debe de incluir la política ambiental para el desarrollo sustentable, observando los lineamientos de ésta para la aplicación de instrumentos y la ejecución de acciones a cargo de la administración pública. Atiende el ordenamiento ecológico y territorial como instrumento de política ambiental y del desarrollo urbano de carácter obligatorio que tiene por objeto definir y regular los usos de suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades productivas. Así mismo se determinan los procedimientos de la evaluación del impacto ambiental a través del cual las autoridades ambientales evalúan los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales pueden generar la realización de obras o actividades dentro del territorio.

Reglamento de Zonificación del Estado de Colima

Las disposiciones contenidas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, que contienen la fundamentación jurídica de este estudio se encuentran establecidas en los artículos 1, fracciones I, II y IV; 10; 11 fracción IV, inciso a); 13. A continuación, se transcriben esos preceptos legales:

Artículo 1. El Reglamento de Zonificación del Estado de Colima tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y de procedimiento para formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial de los centros de población en la Entidad, a través de los programas de desarrollo urbano para tal efecto se establecen:

I. La clasificación general de las áreas y predios;

II. La definición de la utilización general del suelo;

(...)

IV. La clasificación de los usos y destinos de áreas y predios;

(...)

Artículo 10. Los municipios al formular la zonificación a fin de determinar las provisiones, usos, destinos y reservas, aplicarán las disposiciones de este Reglamento y están facultados a establecer normas específicas cuando así se requiera, conforme las condiciones de su territorio y el desarrollo del asentamiento humano, observando las disposiciones de la Ley y los convenios de coordinación celebrados conforme los programas nacional, estatal y regional de desarrollo urbano.

Artículo 11. Los programas que integran el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano conforme a las disposiciones de los artículos 40 al 42 de la Ley, establecerán la zonificación en los siguientes niveles:

(...)

IV. El programa de desarrollo urbano de centro de población, contendrá su delimitación y la zonificación primaria y secundaria, que determinarán:

a). Las reservas, usos y destinos del territorio del centro de población;

(...)

Artículo 13. El área de aplicación constituye el ámbito territorial del programa de desarrollo urbano, para regular el aprovechamiento de las áreas y predios.

4.- 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.

Plan Nacional de Desarrollo 2018-2024

El Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, emitido por el Gobierno de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de julio de 2019, es un instrumento para anunciar los problemas nacionales y enumerar las soluciones en una proyección sexenal. Su estructura se encuentra definida por tres Ejes: 1. Política y Gobierno, 2. Política Social, 3. Economía, y 4. Epílogo: Visión de 2024.

Específicamente, en el Eje denominado Política Social se describe el objetivo para construir un país con bienestar y el desarrollo sostenible, enunciando los Programas sociales guías del tejido social, la ecología y los horizontes políticos y económicos del país; el Programa de Desarrollo Urbano y Vivienda es uno de ellos.

Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024

El Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de junio de 2020. Con el propósito de dar cumplimiento a las disposiciones legales en materia de Desarrollo Urbano, este programa contiene Objetivos prioritarios, Estrategias Prioritarias, Acciones Puntuales, Metas para el Bienestar, Parámetros y una visión hacia el futuro que orientan las políticas y establecen las prioridades del Sector de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, y que contribuirán al cumplimiento del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024. La coordinación, publicación, ejecución y seguimiento estará a cargo de la SEDATU.

En este orden de ideas, dentro de este Programa Sectorial la SEDATU asume el compromiso de robustecer la coherencia e interrelación de los objetivos y acciones de los tres órdenes de gobierno, considerando la participación que le corresponde a los distintos ámbitos administrativos, en materia de desarrollo rural, tenencia de la tierra, seguridad alimentaria, gestión de los recursos naturales, prestación de servicios públicos, agua y saneamiento, salud medio ambiente, energía, vivienda, movilidad, entre otros. Consecuentemente, los principios de planeación sectorial que enmarcan el diseño y ejecución del Programa Sectorial son los siguientes:

- El Estado conduce la política territorial.
- Los distintos hábitats humanos deben ser inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

- *Las personas, los pueblos y las comunidades se deben situar al centro del desarrollo sostenible e inclusivo del territorio.*
- *La protección y preservación del medio ambiente es fundamental para lograr el bienestar de todas las personas.*
- *El territorio y su defensa se consideran como elementos de arraigo y como agente del desarrollo humano.*
- *La planificación urbano y territorial debe de realizarse con visión de largo.*
- *La gobernanza urbana, metropolitana y territorial debe ser fortalecida.*
- *El Estado debe procurar la igualdad de derechos y oportunidades para todas las personas en todo el territorio.*
- *Se debe respetar y proteger la diversidad cultural y étnica de los territorios, sus pobladores y sus comunidades.*
- *La atención prioritaria de grupos en situación de vulnerabilidad es una obligación moral.*
- *El territorio se debe entender y gestionar como un elemento transversal de las políticas nacionales.*
- *Los derechos de la propiedad individual, colectiva, social, pública y privada conllevan responsabilidades para cumplir con la función social y ambiental del suelo y la vivienda.*
- *El Estado debe procurar la justicia socioespacial para fomentar la distribución equitativa de cargas y beneficios de la vida en sociedad.*
- *Se necesita reforzar el tejido social, el desarrollo comunitario y la participación social.*
- *Se debe reconocer a los sujetos colectivos como garantes y guardianes de los recursos naturales.*

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:

Impulsar un modelo de desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, para el bienestar de la población y su entorno.

- *Promover un desarrollo integral en los Sistemas Urbano Rurales y en las Zonas Metropolitanas.*
- *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.*
- *Potencializar las capacidades organizativas, productivas y de desarrollo sostenible; del sector agrario, de las poblaciones rurales y, de los pueblos y comunidades indígenas y afro mexicanas en el territorio, con pertinencia cultural.*
- *Promover el hábitat integral de la población en la política de vivienda adecuada.*
- *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.

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:

- *Bienestar para Todas y Todos,*
- *Economía para el Bienestar,*
- *Sembrar la Paz,*

- *Colima Nuestro Hogar, y*
- *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.

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.*

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.

Plan Municipal de Desarrollo Villa de Álvarez 2021-2024

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

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

El objetivo del primer eje: MUNICIPIO SOSTENIBLE, es generar la 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.

Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima

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:

Las normas de control del aprovechamiento o utilización del suelo en las áreas y predios que lo integran y delimitan; y

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".

Por su parte, los predios objeto del presente estudio se deriva del programa parcial de Fraccionamiento VERDE VALLE, promovido por la Empresa SEAL BIENES RAICES S.A. de C.V., fue aprobado en sesión ordinaria del H. Cabildo Municipal de Villa de Álvarez de fecha 22 de mayo de 2009 y publicado en el periódico Oficial del Gobierno Constitucional del El Estado de Colima el pasado 20 de junio de 2009, y se encuentra localizado en el área señalada en la Imagen 1.

5.- FASE DE DIAGNÓSTICO

LOCALIZACIÓN

Los predios objeto del presente estudio se localizan dentro del Fraccionamiento VERDE VALLE, localizado al Oeste de este Municipio de Villa de Álvarez, ubicando a los predios sobre las calles Palermo, Higuera de Roxburg, Calle Florencia y Calle Higuera de Rica.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

Los predios que corresponden al área de aplicación de la presente Modificación a la Zonificación y Lotificación de Equipamiento Institucional (EI), a Espacios Verdes y Abiertos (EV), específicamente a los lotes 001, 002 y 003 de la manzana 376 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "VERDE VALLE", son propiedad del H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, Colima, y se identifican con las claves catastrales **10-01-20-376-001-000**, **10-01-20-376-002-000** y **10-01-20-376-003-000**, con una superficie de 2,733.63, 2508.67 y 3,384.01 m² respectivamente, y con las medidas y colindancias que quedaron especificadas en el apartado identificado como "Acreditación de la Propiedad".

ACCESIBILIDAD

A los predios se puede acceder por las calles Palermo, Higuera De Roxburg, Calle Florencia y Calle Higuera de Roca.

Secciones viales

- Calle Higuera de Roxburg

Vialidad establecida en su Programa Parcial de Urbanización como Calle de Distribución (CD), con una sección de 11.40 mts., con dos sentidos de circulación.

- Calle Palermo

Vialidad establecida en su Programa Parcial de Urbanización como Calle Local (CL), con una sección de 6.00 mts., con un solo sentido de circulación.

- Calle Higuera de Roca

Vialidad establecida en su Programa Parcial de Urbanización como Calle Local (CL), con una sección de 11.40 mts., con un solo sentido de circulación.

Ilustración 1. Fotografía que visualiza la accesibilidad a los lotes objeto del presente estudio.

- Calle Florencia

Vialidad establecida en su Programa Parcial de Urbanización como Calle Local (CL), con una sección de 12.00 mts., con dos sentidos de circulación.

6.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO Y ELECTRIFICACIÓN

Mediante los oficios correspondientes la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de los Municipios de Colima y Villa de Álvarez (CIAPACOV), y la Comisión Federal de Electricidad, emitieron las factibilidades para el Fraccionamiento denominado VERDE VALLE, cumpliendo con lo señalado en la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado, publicándose el ACUERDO Y SÍNTESIS DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "VERDE VALLE", LOCALIZADO AL PONIENTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA, SOBRE EL MARGEN DERECHO DE LA CARRETERA VILLA DE ÁLVAREZ-EL ESPINAL, por lo que los lotes motivo del presente documento cuentan con los servicios de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, es decir, con alumbrado público.

Agua Potable y drenaje sanitario. Los predios cuentan con los servicios de agua potable y drenaje sanitario. De conformidad al **OFICIO D.G. NO. 02-CI-416/08**, referente a la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario.

Electrificación. La zona cuenta con el servicio de energía eléctrica, mediante **OFICIO NÚM. PACCI-044/2008**, referente a la factibilidad de suministro de energía eléctrica.

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Dentro de las acciones plasmadas en el **Plan Municipal de Desarrollo de Villa de Álvarez 2021 – 2024**, se hace mención de tres ejes: Municipio sostenible, Bienestar y desarrollo y Gobierno eficiente. Los cuales desarrollan una serie de estrategias que tienen como objetivo, generar las condiciones necesarias para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, así como también desarrollar una infraestructura de calidad para el desarrollo municipal, y adicionalmente la administración eficiente de la planeación urbana.

El predio motivo del presente estudio pertenece al **Fraccionamiento "Verde Valle"**, se encuentra incorporado y escriturado al ayuntamiento, dicho fraccionamiento colinda con el Fraccionamiento Villa Fuentes y Residencial Los Robles, por lo que se considera actualizar el Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez para el cambio de uso del suelo de la propuesta.

Con la finalidad de regularizar la situación actual de la manzana 376, del Fraccionamiento Verde Valle, referente al **Equipamiento Institucional (EI)** de la Escuela Primaria Rafael Heredia Velasco y el área de **Espacios Verdes y Abiertos (EV)**.

Lo anterior debido a que actualmente las prácticas realizadas en los usos de suelo ya no son compatibles con lo autorizado en su momento, los lotes con claves catastrales **10-01-20-376-001-000** y **10-01-20-376-002-000**, funcionan como Equipamiento Institucional (EI) de la Escuela Primaria Rafael Heredia Velasco, por lo que se solicita el cambio de uso de suelo del lote **10-01-20-376-002-000** de Espacios Verdes y Abiertos (EV) a Equipamiento Institucional (EI), para actualizar formalmente la zonificación del uso de suelo, fusionando ambos lotes (001 y 002) para generar un solo lote de **Equipamiento Institucional (EI)** de **5,242.30 m²**.

Así como también cambiar el uso del suelo del **lote 003**, que debido a las prácticas y actividades de los vecinos este se **definió como jardín Vecinal**, por lo que se solicita actualizar el uso de suelo del lote **10-01-20-376-003-000** de Equipamiento Institucional (EI) a **Espacios Verdes y Abiertos (EV)**, para definirse formalmente como el Jardín Vecinal del Fraccionamiento Verde Valle.

Tomando en consideración que la actualización de los usos de suelo es una herramienta fundamental para adaptar la planificación urbana a las cambiantes realidades y necesidades de las ciudades modernas. Es un proceso dinámico y participativo que busca garantizar un desarrollo urbano equilibrado y sostenible, que mejore la calidad de vida de sus habitantes y promueva un entorno urbano más justo y resiliente.

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

- Que el predio se localiza en un área apta para el crecimiento urbano, según se expuso en la estrategia general de desarrollo del propio Programa de Desarrollo Urbano, vigente.
- Que las políticas locales y federales tienen franca tendencia hacia el aprovechamiento de los predios en densidades altas, lo anterior como principio básico para la optimización del suelo, infraestructuras, equipamientos y prestación de servicios.
- Que han pasado 17 años de haberse instrumentado el Programa de Desarrollo Urbano (2005, con su posterior modificación en 2015), el cual establece para el área de aplicación una política de ocupación predominante a mediano plazo y una pequeña porción al largo plazo; sin embargo, es preciso señalar que el periodo para desarrollar las reservas destinadas al mediano plazo se proyectó del año 2009 al año 2018 y el periodo para el largo plazo se proyectó a partir del año 2018 al año 2030. Por lo anterior, el aprovechamiento del área de aplicación en estos momentos, no trasgrede la estrategia general instrumentada por el Programa de Desarrollo Urbano, vigente.
- Que inmuebles ubicados en las proximidades del área de aplicación de interés, han sido sujetos de modificaciones a las políticas de ocupación del suelo.
- Que el área de aplicación, se encuentra inmersa en una zona ocupada por fraccionamientos de reciente y antigua creación, provocando presión en la regulación del predio de interés, así como los ubicados en el entorno inmediato.
- Que en las colindancias del predio existen vialidades de distintas jerarquías.
- En términos generales, el área de aplicación, reúne las condiciones para considerarla apta para su regularización, ya que dispone de las factibilidades de conexión a las obras de infraestructura básica; de agua potable, drenaje sanitario, suministro eléctrico, así como la conexión al sistema vial.
 - Que existe factibilidad por el organismo operador y compromiso por la parte promotora para llevar a cabo las obras e infraestructuras necesarias para dotar de los servicios de agua potable al desarrollo habitacional que se pretende realizar.
 - Que existe factibilidad de conexión a la red general de drenaje sanitario municipal, entroncándose al colector municipal, según consta en oficio de factibilidad, emitido por el director general de la CIAPACOV.
 - Que existe factibilidad de conexión a la red de electrificación, mismo que se hace constar mediante factibilidad expedida por la Comisión Federal de Electricidad.
 - Que el predio en la actualidad, tiene condiciones de accesibilidad por la Av. Niños Héroe denominada como una Vialidad Principal dentro del PDU vigente.

Que en términos generales la modificación propuesta, pretende la regularización del predio bajo el principio de la saturación equilibrada, sostenible y costeable del área de aplicación motivo del presente estudio, con las siguientes acciones:

Se solicita la autorización para Modificar la Zonificación y Lotificación de Equipamiento Institucional (EI), a Espacios Verdes y Abiertos (EV), específicamente a los lotes 001, 002 y 003 de la manzana 376 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "VERDE VALLE".

8.- PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN

La promoción de cambio de utilización del suelo para la presente modificación responde a los siguientes **OBJETIVOS** que motivan la necesidad de su instrumentación técnica y legal:

GENERALES

- I. Establecer la zonificación específica, señalando las normas aplicables a la acción urbanística para una zona específica del centro de población; y
- II. Determinar las características de la zona para regular y controlar tanto la urbanización como la edificación dentro del área de aplicación.

ESPECÍFICOS

- I. **Modificar** la Zonificación de Equipamiento Institucional (EI) en una superficie de 3,384.01 m² a **Espacios Verdes y abiertos (EV)**, del lote con clave catastral **10-01-20-376-003-000**;
- II. **Modificar** la Zonificación de Espacios Verdes y abiertos (EV) en una superficie de 2,508.67 m² a **Equipamiento Institucional (EI)**, del lote con clave catastral **10-01-20-376-002-000**;
- III. **Fusionar** los lotes con clave catastral **10-01-20-376-001-000** al que corresponde un uso de Equipamiento Institucional (EI) y el lote **10-01-20-376-002-000**, con superficies de 2,733.63m² y 2,508.67m² respectivamente, para **generar un solo predio** con superficie de **5,242.30m²**, para destinarse a **EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI)**;
- IV. Señalar normas y criterios técnicos para transformar el aprovechamiento actual;
- V. 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.

ZONIFICACIÓN

Se integro el proyecto del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento VERDE VALLE, en zona habitacional densidad Alta (H4-U), cuenta con 438 lotes H4-U, 4 lotes MB-3, 47 lotes MD-3, 2 lotes EV y 2 lotes EI.

Siendo los lotes objeto de la presente modificación a la zonificación, un lote de Espacios Verdes y Abiertos (EV) y dos lotes de Equipamiento Institucional (EI). Mismos que se muestran en la Ilustración 3.

A LA LOTIFICACIÓN

Los inmuebles, objeto del presente documento y que se encuentran dentro del Fraccionamiento VERDE VALLE, de esta Población de Villa de Álvarez, buscan ser modificados por la parte promotora del presente estudio; dicha modificación consiste en hacer el cambio de uso de suelo de los lotes identificados con clave catastral **10-01-20-376-002-000** con un uso de suelo actual de Espacios Verdes y Abiertos (EV) a convertirse en un Equipamiento Institucional (EI) y el lote **10-01-20-376-003-000** con uso actual de acuerdo al PPU de Equipamiento Institucional (EI) a convertirse en Espacios Verdes y Abiertos (EV).

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	USO ACTUAL DE ACUERDO CON EL PPU VERDE VALLE	USO PROPUESTO EN EL PRESENTE DOCUMENTO
10-01-20-376-002-000	Espacios Verdes y Abiertos (EV)	Equipamiento Institucional (EI)
10-01-20-376-003-000	Equipamiento Institucional (EI)	Espacios Verdes y Abiertos (EV)

Al aportar los elementos técnicos y jurídicos que posibiliten autorizar, la modificación de la Zonificación del uso de suelo de los lotes antes descritos para que, queden con el uso que se especifica en la tabla anterior; se pretende también que en el presente documento el lote **10-01-20-376-001-000** mismo que de acuerdo al PPU VERDE VALLE, tiene un uso de Equipamiento Institucional (EI) y el lote **10-01-20-376-002-000**, con superficies de 2,733.63m² y 2,508.67m² respectivamente, sean **fusionados** para generar un solo predio con superficie de 5,242.30m², para destinarse a EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI).

<p>Lote 001: Al Norte con 71.83 mts, con Calle Higuera de Roxburg. Al Sur con 73.49 mts, con lote 002. Al Oriente: 34.30mts, con Calle Florencia. Al Poniente: 37.29mts, con lote 003 de la misma manzana. Uso de suelo: EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI) JARDIN DE NIÑOS</p>	<p>Lote 002: Al Norte con 73.49 mts, con lote 001. Al Sur con 70.19 mts, con Calle Higuera de Roca. Al Oriente: 32.12 mts, con Calle Florencia. Al Poniente: 34.12 mts, con lote 003 de la misma manzana. Uso de suelo: ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS (EV) JARDIN VECINAL</p>	<p>LOTE RESULTANTE DERIVADO DE LA FUSIÓN: Superficie de 5,242.30m², lote 001 para destinarse a: EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI), PRIMARIA. Lote 001: Se describen las siguientes medidas y colindancias; Al Norte 71.83mts con calle Higuera de Roxburg Al Sur: 70.19 mts con Calle Higuera de Roca. Al Oriente: con tramo 66.42 mts, con Calle Florencia Al Poniente: 71.41 mts, con lote 002.</p>
--	--	---

9.- ESTRATEGÍA PROPUESTA

La elaboración de la presente Modificación a la Zonificación y Lotificación de Equipamiento Institucional (EI), a Espacios Verdes y Abiertos (EV), específicamente a los lotes 001, 002 y 003 de la manzana 376 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "VERDE VALLE", establecida en el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento VERDE VALLE y que se pretende sea autorizada, considerando **cambiar la Zonificación** de los lotes identificados con clave catastral **10-01-20-376-002-000** con un uso de suelo actual de Espacios Verdes y Abiertos (EV) a convertirse en un **Equipamiento Institucional (EI)** y el lote **10-01-20-376-003-000** con uso actual de acuerdo al PPU de Equipamiento Institucional (EI) convertirse a **Espacios Verdes y Abiertos (EV)**.

Y **fusionar** el lote **10-01-20-376-001-000** mismo que de acuerdo al PPU VERDE VALLE, tiene un uso de Equipamiento Institucional (EI) al lote **10-01-20-376-002-000**, con superficies de 2,733.63m² y 2,508.67m², para **generar un solo predio** con superficie de 5,242.30m², para destinarse a **EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI)**.

A LA ZONIFICACIÓN

Además de la fusión de los predios se pretende hacer el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a Espacios Verdes y Abiertos (EV), para satisfacer las necesidades de los habitantes del Fraccionamiento, brindándoles un área recreativa, abierta, cuidando el aspecto ambiental respetando la vegetación importante existente.

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

Manzana 376, que actualmente cuenta con tres lotes, el lote 001 con uso de Equipamiento Institucional (EI) destinado para Jardín de niños, con frente a las calles Higuera de Roxburg, y calle Florencia, lote 002 con uso de Espacios Verdes y abiertos (EV), con frente con calle Higuera de Roca y Calle Florencia y lote 003 con uso de Equipamiento Institucional (EI) destinado para Escuela Primaria, con frente a las calles Palermo, calle Higuera de Roxburg y Calle Higuera de Roca, proponiendo el cambio para Espacios Verdes y Abiertos (EV), el lote 003 con frente a las calles Higuera de Roxburg, Higuera de la Roca, y calle Palermo, generando dos (2) lotes, propiedad del H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez;

ÁREA DE CESIÓN

En lo que corresponde al área de cesión, según el artículo 139, del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, tenemos que para las zonas habitacionales de densidad alta (H4-U) deberá de dejar un área de 17.00 m² por lote, mientras que para los usos MB-3, y MD-3 les corresponde ceder el 20% de la superficie vendible a desarrollar, de acuerdo con el Art. 139 fracción VI del Reglamentos de Zonificación Estatal. El cálculo del área de cesión se determinó de la siguiente manera:

ZONA	SUPERFICIE	# LOTES	REQUERIMIENTO DE CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO	A CEDER
H4-U	40,109.95	438	17.00m ² por lote	7,446.00
MB-3	547.65	4	20%	109.53
MD-3	9,170.09	47	20%	1,834.02
TOTAL =				9,389.55

Manifestando que la cesión fue otorgada en su correspondiente Programa Parcial de Urbanización.

Dentro del proyecto se contemplaron 4 lotes para destinos de equipamiento urbano, 2 corresponden a equipamientos institucionales, y 2 predios se destinan a espacios verdes. Las superficies para cada tipo de destino se distribuyen de la siguiente manera:

DESTINO	SUPERFICIE	# LOTES
EI	6,117.64	2
EV	3,271.91	2
TOTAL	9,389.55	4

CESIÓN DE CÁLCULO	CESIÓN DE PROYECTO
9,389.55m ²	9,389.55m ²

Las áreas de cesión no podrán ser comercializadas por el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez de conformidad a lo señalado en el artículo 132 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, que a la letra dice: "Las áreas de cesión para destinos, o cesiones, así como las vías públicas e instalaciones para servicios públicos en todos los centros de población serán de dominio público, por lo que al término de todo aprovechamiento urbano que generó cualquier obra de urbanización para la expansión o la renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo".

ASIGNACIÓN DE CLAVES CATASTRALES

Mediante SM-05/2024, de fecha 8 de febrero de 2024, se solicitó a la Dirección de Área de Catastro la reasignación de claves catastrales para el estudio que se presenta. Motivo por el cual la Dirección citada, en atención a la solicitud, emite la reasignación de claves catastrales, sobre los predios y en la forma que del mismo oficio se señala, con respecto a la Modificación a la Zonificación y Lotificación de Equipamiento Institucional (EI), a Espacios Verdes y Abiertos (EV), específicamente a los lotes 001, 002 y 003 de la manzana 376 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "VERDE VALLE".

10.- CONCLUSIONES

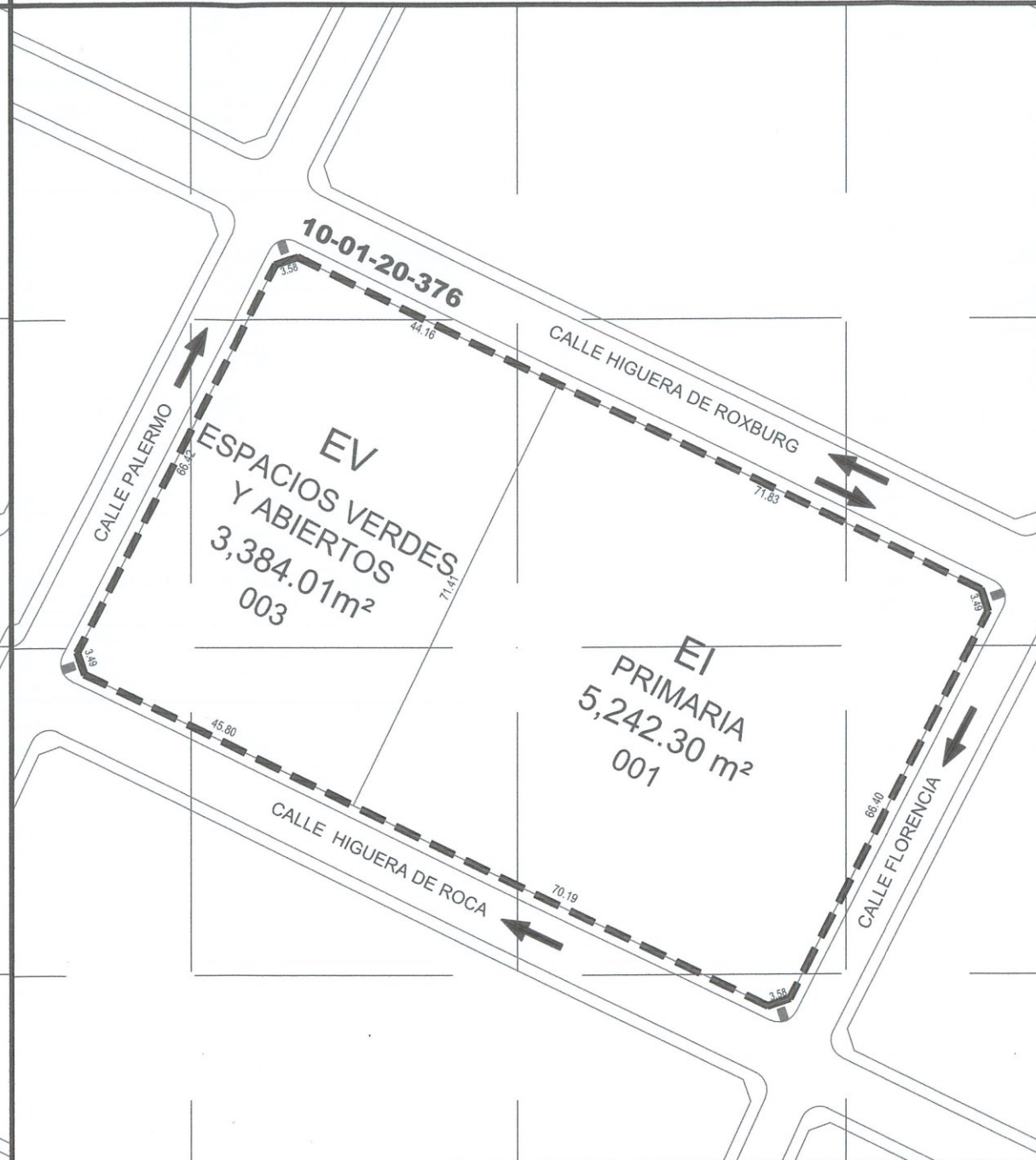
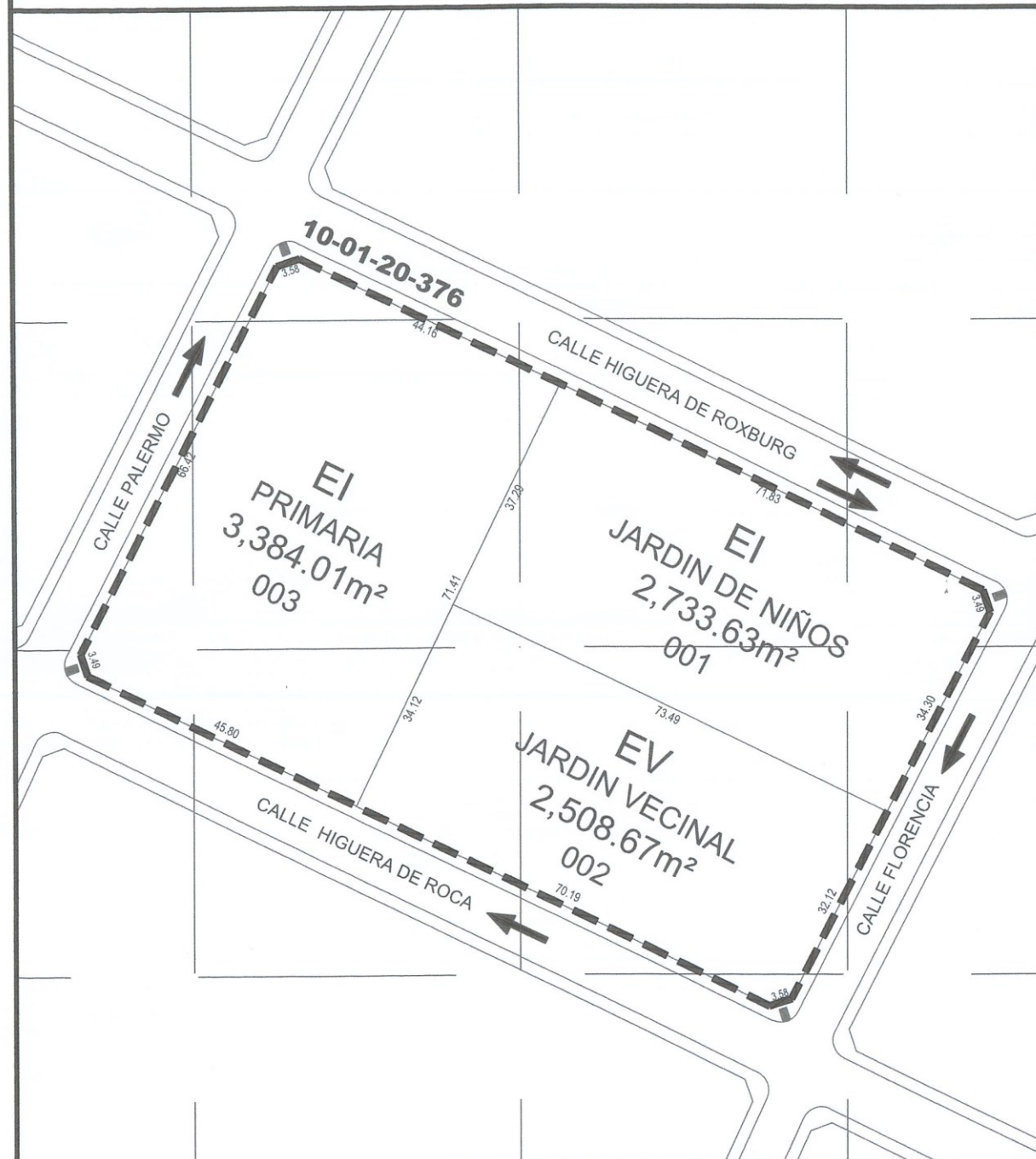
Consideramos **factible la modificación del uso del suelo** de los lotes identificados con clave catastral **10-01-20-376-002-000** con un uso de suelo actual de Espacios Verdes y Abiertos (EV) a convertirse en un Equipamiento Institucional (EI) y el lote **10-01-20-376-003-000** con uso actual de acuerdo al PPU de Equipamiento Institucional (EI) convertirse a Espacios Verdes y Abiertos (EV).

De igual manera a la **fusión** del lote **10-01-20-376-001-000** mismo que de acuerdo al PPU VERDE VALLE, tiene un uso de Equipamiento Institucional (EI), al lote **10-01-20-376-002-000**, con superficies de 2,733.63m² y 2,508.67m², para **generar un solo predio** con superficie de 5,242.30m², para destinarse a Equipamiento Institucional (EI).

Por último, de acuerdo a lo anteriormente expuesto, estamos convencidos que no existe impedimento técnico, ni legal para llevar a cabo la modificación de la Zonificación de la manzana 376 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "VERDE VALLE". En virtud de no generar ningún impacto negativo en la zona, todo lo contrario, generando espacios de recreación para los habitantes del Fraccionamiento.

SITUACIÓN ACTUAL

SITUACIÓN PROPUESTA



SITUACIÓN ACTUAL DE LOS LOTES 001, 002 Y 003 DE LA MANZANA 376

SITUACIÓN ACTUAL			
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE
376.00	001	EI	2,733.63
	002	EV	2,508.67
	003	EI	3,384.01
SUPERFICIE TOTAL			8,626.31

SITUACIÓN PROPUESTA DE LOS LOTES 001 Y 003 DE LA MANZANA 376

SITUACIÓN PROPUESTA			
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE
376.00	001	EI	5,242.30
	003	EV	3,384.01
SUPERFICIE TOTAL			8,626.31



MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN Y LOTIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI) A ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS (EV), ESPECÍFICAMENTE A LOS LOTES 001, 002 Y 003 DE LA MANZANA 376, DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO "VERDE VALLE"



SIMBOLOGÍA BÁSICA:

PARA LOS USOS

- EI EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
- EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
- SENTIDO VIAL

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

03 SUPERFICIE DEL PREDIO

POLÍGONO DE APLICACIÓN

PERITO URBANO:

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

PROMOTOR:

H. AYUNTAMIENTO DE VILLA DE ÁLVAREZ

CLAVE CATASTRAL:

10-01-20-376-001-000
10-01-20-376-003-000

LOCALIZACIÓN:

AL NORTE: CALLE HIGUERA DE ROXBURG
AL SUR: CALLE HIGUERA DE ROCA
AL ORIENTE: CALLE FLORENCIA
AL PONIENTE: CALLE PALERMO

PLANO: **LOTIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN PROPUESTA**
SITUACIÓN ACTUAL Y SITUACIÓN PROPUESTA

LUGAR Y FECHA: VILLA DE ÁLVAREZ, COL. DIC. 2023

LÁMINA: **L-01**



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