



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

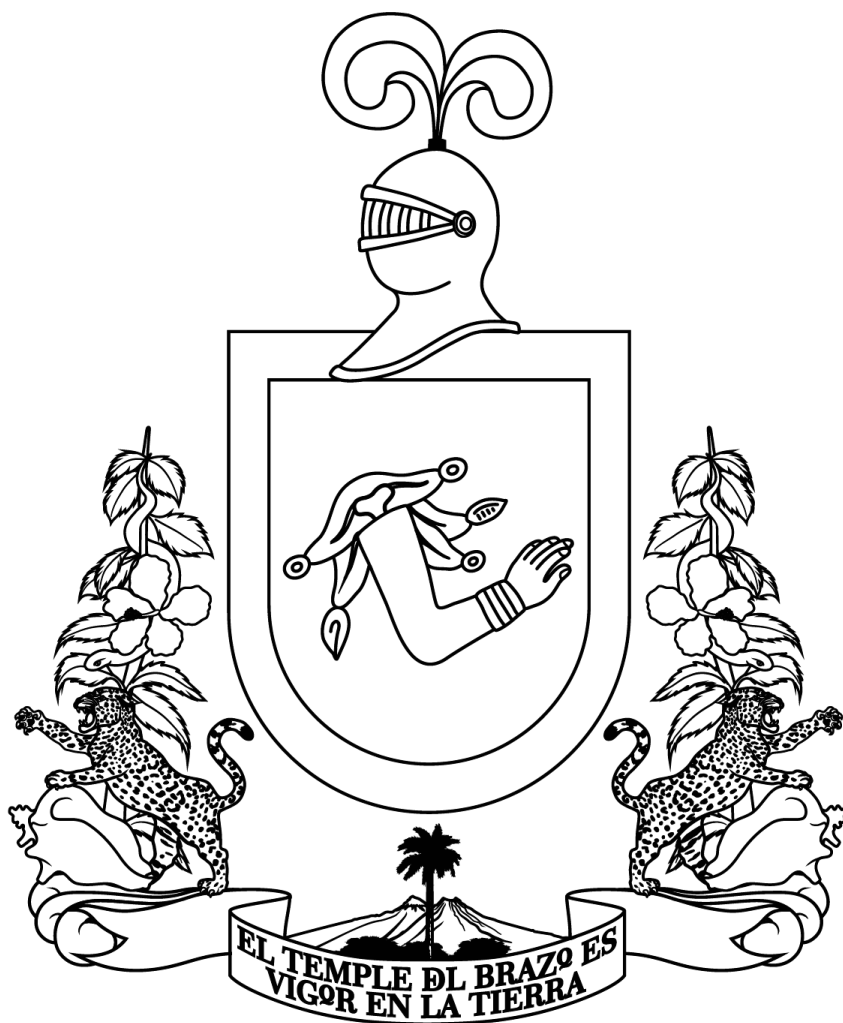
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO Y
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ

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. 6

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 EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN VALLE REAL, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.

Pág. 3

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO****QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN VALLE REAL, 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 02.086/2024, de fecha 02 de abril de 2024, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día de su fecha, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Valle Real**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, promovido por la empresa ARDICA CONSTRUCCIONES S. A. DE C. V., por conducto del Ingeniero Claudio Jacobo Arias Díaz.

SEGUNDO.- Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, Colima, celebrada el 11 de diciembre de 2023, se aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Valle Real**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el día 11 de marzo de 2024, por la Secretaría del citado Ayuntamiento, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

TERCERO.- Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano que la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, vigente para estos efectos en términos de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 195/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dictaminó la congruencia del **Programa Parcial de Urbanización Valle Real**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, según consta en el documento que contiene el Programa Parcial de Urbanización del cual solicita su publicación.

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

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

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido con las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Valle Real**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 11 de diciembre de 2023, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

TRANSITORIO

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

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

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, el 05 de abril de 2024.

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

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ
Firma.

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

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "VALLE REAL"

INTRODUCCIÓN

El C. Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz, apoderado legal del predio rústico formado por las fracciones 4 y 5 de los antiguos terrenos de la Mina de Peña, ubicados en la Cruz de Comala del municipio de Villa de Álvarez, identificado con la clave catastral 10-01-90-035-827-000, con superficie de 205,147.117m², mismo que fue objeto de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, respecto a la temporalidad de aprovechamiento urbano y la zonificación, publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 10 de noviembre del 2018, mediante la cual, dicho predio fue consignado con la temporalidad de Reserva Urbana a Ocuparse al Corto Plazo (RU-CP-60, RU-CP-61, RU-CP-62) posibilitando con ello el aprovechamiento urbano del predio para efectos del presente Programa Parcial de Urbanización.

Para lo anterior, el solicitante, de conformidad a los artículos 333 y 334 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima manifiesta su carácter de promotor y urbanizador que le asiste y el interés de llevar a cabo el aprovechamiento urbano para la realización de un fraccionamiento habitacional unifamiliar de densidad media y alta, en un polígono de aplicación integrado por el predio rústico anteriormente descrito, tiene a bien promover el presente Programa Parcial de Urbanización denominado "VALLE REAL".

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD

Mediante Escritura Pública No. 26,519 emitida con fecha del 03 de agosto del 2023, por el Lic. Pablo Von Virgen Pérez, Titular de la Notaría Pública No. 12 de esta demarcación, se rectificó la superficie del polígono de aplicación, reconociéndose 205,147.117 m²., realizado por la Sociedad denominada "M&M CONSTRUCCIONES DE COLIMA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su apoderado legal el ING. CLAUDIO JACOBO ARIAS DÍAZ, e Inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real No. 339826-1, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: En línea formada por dos tramos que mide 1,336.36mts., con los fraccionamientos Real de Minas y Montellano, y con propiedad del señor Ramiro Chávez Rebolledo.

Al Noreste: En 220.74mts., con la Av. Enrique Corona Morfín.

Al Sur: En línea que partiendo de Este a Oeste mide en su primer tramo 154.36mts., quiebra hacia el norte en 82.80mts., dobla hacia el Oeste en 178.29mts., quiebra hacia el Sur en 169.24mts., dobla al Oeste en 531.31mts., quiebra al Norte en 94.67mts., y termina doblando la línea hacia el Oeste, en 570.89mts., los 4 primeros tramos con propiedad del predio del MEGA PALENQUE, y en los tramos restantes con propiedad del Señor Raúl Topete.

Al Oeste: En 60.54mts., con propiedad de la señora Elsa Patricia Topete de Cruz.

Mediante Escritura Pública No. 35, 590 emitida con fecha del 10 de septiembre del 2021, ante la fe del notario, Lic. Luis Fernando Bravo Sandoval, Titular de la Notaría Pública No. 2 de la ciudad de Manzanillo, Colima, se demuestra el Interés Jurídico del C. Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz, debido a que la Sociedad Mercantil denominada "M & M CONSTRUCCIONES DE COLIMA, S.A. DE C.V.", otorga un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN a favor del C. ING. CLAUDIO JACOBO ARIAS DÍAZ, para efectos de que el apoderado nombrado se encargue de promover un fraccionamiento o lo que resulte respecto al predio rústico que se fusionó para formar una sola unidad topográfica, consistente en la fracción segunda en las que se subdividió el predio rústico formado por las fracciones IV y V de los antiguo terrenos de la Mina de Peña. Ubicados en la Cruz de Comala del municipio de Villa de Álvarez, Colima, identificado con la clave catastral 10-01-90-035-827-000, encargándose de todo lo

relacionado con la tramitación que sea necesaria para llevar a cabo dicho fraccionamiento que se denominará "Valle Real", o la denominación que resulte; facultades amplias necesarias tales como los permisos, licencias, lotificación, uso del suelo, publicaciones en periódicos, obtener y recabar autorizaciones y de todo cuando se haga necesario para tal fin, ejercitando las acciones conducentes que le asistan.

Por su parte, mediante el **Contrato Asociativo de Urbanización No. VR102021** emitido el 20 de diciembre de 2021 ante el Lic. Pablo Von Virgen Pérez, Notario Público No. 12 de la ciudad de Colima, Col., se hizo constar la asociación entre la empresa M&M Construcciones de Colima S.A. de C.V. representada por el Lic. Manuel Ordorica Verduzco y la empresa ARDICA CONSTRUCCIONES S.A. de C.V., representada por el Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz, para la ejecución del fraccionamiento y urbanización del inmueble identificado con clave catastral 10-01-90-035-827-000 descrito con anterioridad, fungiendo ambas partes como propietario y urbanizadora respectivamente.

Asimismo, la empresa ARDICA CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V., demuestra la legalidad de la sociedad con el Acta Constitutiva consignada en Escritura Pública No. 11,242, emitida con fecha del 13 de marzo de 1985, por el Lic. Felipe Torres Pacheco, Notario Público Suplente, Adscrito y Asociado al Titular Número 11 de la municipalidad de Guadalajara, Jalisco, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Real número 590-591 del Tomo 715, del Libro PRIMERO del Registro de Comercio. Agregado con número 28 al Apéndice 3269 del Libro, con fecha del 6 de noviembre del 2002; Sociedad representada por su Administrador General Único, Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz.

Con los antecedentes descritos se demuestra el Interés Jurídico para que el C. Ing Claudio Jacobo Arias Díaz por sí mismo y/o a través de su representada ARDICA CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V., se acrediten como promotores y desarrolladores del presente Programa Parcial de Urbanización denominado "Valle Real".

FUNDAMENTO JURÍDICO

El fundamento jurídico del Programa Parcial de Urbanización denominado "VALLE REAL" tiene como base los preceptos, objetivos y estrategias de la planeación urbana y ordenamiento territorial locales previstas en la "Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y Reglamento de Zonificación del Estado de Colima", marco legal creado para dar cumplimiento al párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en donde se establece que los Estados y sus municipios deberán dictar "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, planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población" conforme lo señalan la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Publicada en el Diario Oficial de la Federación del 5 de febrero de 1917, y sujeta a modificaciones diversas, en que la última reforma, publicada el 5 de junio de 2004, en apego al artículo 27 se establece el derecho de la nación de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público y al mismo tiempo regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, dictando las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos del suelo para efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Además de imponer a través de la fracción V del artículo 115, la facultad de la autonomía de los municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en su jurisdicción territorial; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones, y participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas, de conformidad con el artículo 27 de la constitución.

Dicho precepto constitucional, es ratificado en el artículo 87, fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

La Ley General de Asentamientos Humanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de noviembre del 2016, establece las normas básicas del desarrollo urbano, disponiendo:

- I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del Territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;
- II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

La fracción II del artículo 1º, determina las normas básicas relativas a la planeación y regulación del territorio y de los asentamientos humanos, a través de acciones de fundación, conservación mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

De acuerdo a la fracción II del artículo 3º, lo anterior, tiene por objeto, el mejoramiento de la calidad de vida de la población rural y urbana, mediante el desarrollo socioeconómico sustentable del país, distribuyendo equitativamente las cargas y beneficios de la urbanización.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

La Ley General de Asentamientos Humanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de noviembre del 2016, establece las normas básicas del desarrollo urbano, disponiendo:

I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del Territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;

II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

La fracción II del artículo 1º, determina las normas básicas relativas a la planeación y regulación del territorio y de los asentamientos humanos, a través de acciones de fundación, conservación mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

De acuerdo a la fracción II del artículo 3º, lo anterior, tiene por objeto, el mejoramiento de la calidad de vida de la población rural y urbana, mediante el desarrollo socioeconómico sustentable del país, distribuyendo equitativamente las cargas y beneficios de la urbanización.

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Publicada en el periódico oficial "El Estado de Colima" el 7 de mayo de 1994, tienen por objeto fijar la concurrencia del Estado y de los Municipios en materia de desarrollo urbano para la planeación, ordenación y regulación de los centros de población; definir las normas para planear y regular las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado; 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; fijar las normas a que se sujetará la autorización y ejecución del aprovechamiento urbano del suelo; definir y fomentar los sistemas de participación en el desarrollo urbano; establecer las normas generales de operación para los programas de reservas territoriales y regular la oferta del suelo urbano; establecer las normas generales para la construcción, ampliación, remodelación y reconstrucción de inmuebles y obras de equipamiento e infraestructura urbana; establecer las normas generales para la regularización de la tenencia de la tierra urbana en el ámbito estatal; normar y promover la preservación y mejoramiento del patrimonio urbano arquitectónico y la protección de la fisonomía urbana característica de los centros de población en el Estado; determinar las atribuciones de las autoridades competentes en la aplicación de esta Ley; establecer los mecanismos de coordinación y concertación de los sectores público, social y privado en materia de desarrollo urbano; fomentar la protección del medio ambiente urbano en base a las normas de preservación ambiental; regular las normas generales de la infraestructura y equipamiento vial, y fijar las medidas de seguridad, infracciones y sanciones, así como los recursos y procedimientos administrativos que permitan la aplicación de esta Ley.

El Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

Publicado en el periódico oficial "El Estado de Colima" el 14 de mayo del 2016, 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 en: la clasificación general de las áreas y predios, definición de la utilización general del suelo; definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas; clasificación de los usos y destinos de áreas y predios; determinación de las normas de control de usos del suelo, indicando la compatibilidad de los usos y destinos en cada zona; determinación de las normas de control de intensidad de la edificación; determinación de las normas para el control de riesgos y la prevención de desastres y siniestros, aplicables según el tipo de utilización del suelo; determinación de las normas a que se sujetará la utilización de las edificaciones y sitios afectos al patrimonio arquitectónico y urbano del Estado; determinación de las normas relativas al diseño urbano; determinación de las normas y criterios aplicables a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana; definición de los criterios de diseño arquitectónico; clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración del Programa Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar; y la determinación de los documentos que conformarán los programas de desarrollo urbano y en particular sus normas de zonificación.

FUNDAMENTOS DE PLANEACIÓN

Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de julio de 2019, es el instrumento para enunciar la problemática nacional y enumerar las soluciones a los problemas prioritarios en una proyección sexenal. En su apartado de Desarrollo Urbano, el Plan contempla un paradigma de un desarrollo sostenible que coadyuve a subsanar las injusticias sociales e impulse el crecimiento económico sin provocar afectaciones en los otros ámbitos de la sostenibilidad, principalmente en el social.

Plan Estatal de Desarrollo Colima 2021-2027

Este instrumento guarda congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo en cuanto a los lineamientos que dirigen las acciones para el mejoramiento territorial y urbano. En congruencia con los ejes 2 y 3 del Plan antes citado, el Plan Estatal se orienta hacia la recuperación de la honorabilidad y transparencia en los procesos de planeación, ejecución y seguimiento, con el objetivo de generar infraestructura productiva y social que contribuya a reducir las desigualdades sociales.

Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2004-2009 "Visión 2030"

Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 30 de junio de 2007, dentro de los objetivos principales están los siguientes:

- Apoyar a los municipios del Estado en la atención a los requerimientos de infraestructura básica, para la construcción de obras que fomenten e incentiven el desarrollo de la población en sus comunidades.
- Generar abasto de suelo con aptitud habitacional.
- Promover el equipamiento que impulse el desarrollo económico de la entidad.
- Gestionar la inversión federal, estatal y municipal en apoyo a la construcción de infraestructura de salud, educación, cultura y deporte.

- Conservar, modernizar, ampliar y adecuar la red carretera existente, así como la construcción de tramos nuevos para mejorar las condiciones de operación.
- Promover nuevas inversiones en la infraestructura de comunicaciones, con el fin de eficientar y mejorar los servicios.
- Regular e inducir el uso adecuado del territorio para lograr el desarrollo sustentable y lograr un crecimiento ordenado y funcional.
- Actualizar los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio en la entidad.
- Promover una mayor participación social a través de las Comisiones Estatal y Municipales de Desarrollo Urbano.

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024

Publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 15 de enero de 2022, considera tres ejes siendo los siguientes: Municipio sostenible, Bienestar y Desarrollo y Gobierno Eficiente. Dentro del eje de “Municipio sostenible” busca lograr un municipio con un desarrollo urbano ordenado, prioriza los actos ecológicos para el cuidado del medio ambiente, potencia la promoción turística para que el visitante viva la tradición villalvareense. Además, la mejora continua y constante de los servicios públicos son una prioridad.

Este eje tiene como objetivo, 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.

Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez, Colima.

El polígono de aplicación se localiza dentro de la injerencia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, el cual fue sujeto de una Modificación a la Estructura urbana, específicamente a la CD-10,AC-26 Y VP-13 y a la Zonificación específicamente a la H3-21, H4-94,MD3-21,MD3-78 MD3-35,MB2-5,MB2-11 y MB3-100, la cual fue publicada en el periódico oficial “El estado de Colima” el sábado 24 de junio de 2023, y ratificada en el Dictamen de Vocación del Suelo Modalidad III DGDM-606/2023 emitido por la Dirección General de Desarrollo Municipal de Villa de Álvarez, quedando de la siguiente manera:

Clasificación de áreas

RU-CP-60: Área conformada por un polígono, el cual cuenta con una superficie aproximada de 11.70 Has, delimitada al Norte por la RU-MP-6’, al sur por la RU-MP-6’, al oriente por la Vialidad Primaria VP-5 y al poniente con la Arteria Colectora AC-25.

RU-CP-61: Área conformada por un polígono, el cual cuenta con una superficie aproximada de 3.47Has, delimitada al Norte y al oriente por la arteria Colectora AC-25, al sur por la RU-MP-26 y RU-MP-7, y al poniente con la vialidad primaria VP-13.

RU-CP-62: Área conformada por un polígono, el cual cuenta con una superficie aproximada de 2.86 Has, delimitada al Norte por el Área Urbana de Urbanización Progresiva AU-UP-5, al sur por la RU-MP-26 y RU-LP-16, al oriente por la Vialidad Primaria VP-13, y al poniente por la RU-LP-16.

Zonificación

H3-21: Área conformada por dos polígonos, divididos por la VP-13, polígono que cuenta con una superficie aproximada de 9.28 has., delimitada al norte, oriente y sur por la zona Mixto de Barrio Intensidad Media MB2-5 y al poniente por la zona Habitacional Densidad Alta H4-73. Correspondiente al Área de Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-61 y RU-CP-62 y la Reserva Urbana a Mediano Plazo RU-MP-7 y RU-CP-61.

H4-73: Área conformada por un polígono, el cual cuenta con una superficie aproximada de 9.48 has., delimitada al norte con la Zona Habitacional Densidad Alta H4-63, con el Fraccionamiento Real de Minas, al sur con la Zona de Mixto de Intensidad Alta MD3-25, y al poniente por la Zona Habitacional Densidad Media H3-20 con el arroyo Los Limones de por medio o EV-2 Correspondiente a las Áreas de Reserva Urbana a Mediano Plazo RU-MP-26 y RU-CP-62.

H3-20: Área conformada por un polígono, el cual cuenta con una superficie aproximada de 5.52 has., delimitada al oriente por la Zona Habitacional Densidad Alta H4-63 que es el fraccionamiento Real de Minas, la Zona Habitacional Densidad Alta H4-73, y el arroyo Los Limones o EV-2, al sur por el Corredor Mixto de Barrio Intensidad Alta MB2-8, y al poniente

el Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta MD3-21. Correspondiente al Área de Reserva Urbana a Largo Plazo RU-LP-16 y RU-CP-62.

H4-153: Área conformada por un polígono, el cual cuenta con una superficie aproximada de 27.71Has., delimitada al norte con la Zona Mixto de Barrio Intensidad Alta MB3-113, al sur por el Corredor mixto de Barrio Intensidad Alta MB-113 y con el Corredor Comercial y de Servicios Regional CR-3, al oriente con el Corredor Comercial y de Servicios Regional CR-3 y al poniente con la Zona Mixto de Barrio Intensidad Alta MB3-113. Correspondiente a las Áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-60.

MB2-5: Mixto de Barrio con superficie aproximada 2.50 has., se ubica sobre la AC-25, en el tramo comprendido entre la VP-13 en el cruce con la AC-34 Y VP-8. Corresponde a RU-MP-7 y RU-CP-61.

MB3-113: Mixto de Barrio con una superficie aproximada 4.77 Has., se ubica sobre la AC-41, en el tramo comprendido entre la VP-5 y VP-8, continuando sobre la AC-25 en el tramo comprendido entre la VP-13 y AC-34 terminando en la AC-34 entre la AC-25 y VAC-1. Corresponde a RU-MP-6 y RU-CP-60.

CR-3: Corredor Comercial y de Servicios Regional con superficie aproximada de 5.90 Has, se ubica sobre la VP-5 en el tramo comprendido entre la AC-3 y la VAC-1, continuando sobre la VAC-1 entre la AC-26 y VP-5. Corresponde a RU-MP-6 y RU-CP-60.

MD3-35: Corredor Urbano con una superficie aproximada 2.24 Has., se ubica sobre la VP-13, en el tramo comprendido entre la AC-25 y la AC-34 Corresponde a RU- MP-7 y RU-CP-61.

Estructura Urbana

VP-13: Vía Primaria que se encuentra parcialmente construida en el tramo correspondiente al fraccionamiento Tabachines, convirtiéndose en vialidad de proyecto desde este punto siguiendo hacia el poniente hasta la línea de alta tensión, tomando dirección hacia el norte corriendo hacia el norte hasta entroncarse con la Arteria Colectora AC-25; el derecho de vía deberá de ser de 30.00m y apegándose al artículo 213 del Reglamento de Zonificación deberá de contemplar en su diseño un camellón central de 5.00m dos cuerpos de arroyos de circulación de 9.50m y aceras a ambos lados de 3.00m. El pavimento deberá ser de concreto asfáltico.

VP-05: Vía Principal existente que se ubica entre el límite municipal con Comala y el límite municipal con Colima, corresponde a las avenidas Benito Juárez y Enrique Corona Morfín. Se encuentra actualmente construida en dos cuerpos centrales separados por un camellón central cuya medida varía al acercarse a los retornos, el derecho de vía en el área de reserva deberá ser de 40.00m, en el tramo de la glorieta de los perritos bailarines hacia el norte esta vialidad deberá de diseñarse con un camellón central (existente), dos cuerpos de circulación, camellones laterales y calles laterales y deberá ajustarse a las especificaciones que señala el artículo 213 del Reglamento de Zonificación.

CD-29: Calle de Distribución propuesta en el tramo entre la AC-25 en el cruce con la VP-13 y la VP-5, su derecho de vía deberá ser de 18.00m. deberá de considerar un carril de circulación (3.50 m.) y uno de estacionamiento (2.50 m.) por cada sentido, con un camellón central de 1.40 m. y banquetas de 2.30 m, de la cual 1.10 m. serán para área jardinada.

AC-25: Arteria colectora parcialmente construida, que inicia al sur en donde el límite intermunicipal toca las vías del ferrocarril y termina al norte en el punto de intersección con las vías principales VP-8, VP-13 y la arteria colectora AC-41, construida en la parte correspondiente al fraccionamiento Villa Flores en una sección de 28.20m, su derecho de vía en la parte de reserva deberá contemplar en su diseño un camellón de 3.20m, dos cuerpos de circulación de 9.50m cada uno, y aceras de 3.00m cada uno. El pavimento deberá ser concreto asfáltico.

CB-11: Centro Barrial que deberá concentrar el equipamiento urbano barrial, se ubica en la reserva urbana al norte del centro de población con una superficie de 62.91 has, lo integran las unidades vecinales CV-35, CV-36 y CV-37.

Cuenta con un nodo vial a nivel.

OBJETIVOS

Generales

En apego al artículo 11 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, los objetivos generales del Programa Parcial de Urbanización determinan los elementos básicos que hacen posible su congruencia y uniformidad metodológica para la debida ejecución técnica, jurídica y administrativa del presente Programa Parcial de Urbanización:

Proporcionar el instrumento que vincule las acciones específicas que están previstas en las instituciones públicas y los particulares con los postulados de los planes y programas, para el logro de un desarrollo urbano eficaz.

- Establecer esta vinculación entre las acciones de urbanización y edificación con los postulados de los programas de desarrollo urbano.
- Determinar la zonificación específica, es decir la zonificación secundaria en su área de aplicación, precisando los usos y destinos, para esa área en particular.
- Posibilitar las formas para regular la urbanización, así como la edificación y en general, el aprovechamiento urbano del predio.

Específicos

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

- Realizar un aprovechamiento urbano sustentable a través de una lotificación adaptable a las condicionantes topográficas y de vegetación actual, tratando de generar el menor deterioro posible en la conformación de los niveles del suelo, la flora y la fauna propia del sitio.
- Generar un total de **589** lotes urbanos: **7** lotes de Corredor Comercial y de Servicios Regionales (CR), **12** lotes con uso de Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3), **37** lotes con uso de Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2), **29** lotes con uso de Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3), **68** lotes con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U), **426** lotes con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U), **2** lotes con destino de Equipamiento Institucional (EI) y **8** lotes con destinos de Espacios Verdes y abiertos (EV).
- Garantizar la integración de la Estructura territorial del polígono de aplicación en la zona de su emplazamiento, a través de la continuación y ejecución de las vialidades del sistema vial primario que inciden en la zona.
- Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo con la zonificación que se establezca en la estrategia.

DIAGNÓSTICO

El predio rústico objeto de la presente se identifica con la clave catastral 10-01-90-035-827-000, conformado por una fracción del predio formado por las fracciones 4 y 5 de los antiguos terrenos de la "Mina de Peña", localizado al noroeste de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima. Se localiza a aproximadamente 1400mts., al norte de Plaza Colima, y aproximadamente 790mts. Del Hospital Materno Infantil, garantiza un frente directo a la Av. Enrique Corona Morfin, a 215mts., del Libramiento denominado Griselda Álvarez, distancias consideradas en línea recta.

Área de Aplicación

El área de aplicación corresponde al polígono del predio rústico identificado con la clave catastral 10-01-90-035-827-000, con superficie de 20-51-47.117has., de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado en el predio.

Se garantiza un frente directo a la Av. Enrique Corona Morfín, que comunica de manera directa con el libramiento Gobernadora Griselda Álvarez, en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, por lo que forma parte del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de población de Villa de Álvarez, conformado por un polígono de 34 vértices, que se distribuye de acuerdo con el Cuadro de Construcción del plano topográfico.

No obstante, el polígono referido, de conformidad a la Escritura Pública No. 26,519 emitida con fecha del 03 de agosto del 2023, por el Lic. Pablo Von Virgen Pérez, Titular de la Notaría Pública No. 12 de esta demarcación, se rectificó la superficie del polígono de aplicación, reconociéndole 205,147.117 m².

MEDIO FÍSICO NATURAL

Topografía: La topografía del polígono de aplicación es superior al 5%, con pendiente topográfica de mayor a menor en sentido norte a sur y de poniente a oriente, por lo que se considera un terreno apto para el aprovechamiento urbano, sin riesgo de zona inundable.

Vegetación: El predio cuenta con Parotas de tamaño considerable y mediano dentro del predio, Tabachines y Guamuchiles en los linderos del polígono. El diseño del fraccionamiento privilegia la permanencia del mayor número de especies en virtud de salvaguardar la vegetación existente; asimismo los criterios y manejo del arbolado existente tanto al interior como en los linderos del predio, se apegarán de manera estricta a lo dispuesto en el Resolutivo de Impacto Ambiental emitido por el C. Lic. Erick Guzmán Álvarez, en su momento Encargado de la Dirección General del Instituto para el Medio Ambiente y

Desarrollo Sustentable del Estado de Colima con no. de oficio IMADES.DGA-EIA-035/2019 de fecha 10 de mayo del 2019, en su carácter de autoridad competente en la materia.

MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

Servicio de Agua potable y Drenaje: De conformidad al oficio número 02-CI-DG-938/2022 de fecha 22 de noviembre del 2022, emitido por el C. Vladimir Parra Barragán, Director General de la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de los municipios de Colima y Villa de Álvarez (CIAPACOV) se garantiza la factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado sanitario. Para el agua potable, deberán entroncarse a la línea de conducción de la red municipal de 6" de diámetro del fraccionamiento Montellano sobre la calle Albert Einstein equina John Dalton, esto mediante la aportación correspondiente al Organismo operador para la construcción de infraestructura. Respecto al drenaje sanitario deberá considerar entroncarse al subcolector Real de Minas el cual cruza cerca del presente predio.

Servicio de Electrificación: De acuerdo con el oficio número DPC-107/2020 de fecha 15 de diciembre del 2020, emitido por el Ing. Edgar Rodríguez Vaca, en su carácter de Jefe del Departamento de Planeación-Construcción de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), se garantiza la factibilidad del suministro del servicio de energía eléctrica.

Liberación arqueológica INAH: De conformidad al oficio 401.F(4)115.2019/410 emitido el 09 de julio del 2019, por el Antropólogo Julio Ignacio Martínez De la Rosa, Director del Centro INAH Colima, se otorga la autorización para que en el predio se puedan realizar obras de urbanización.

Accesibilidad: La vialidad que garantiza el acceso directo al predio objeto de la presente, es la Vialidad Principal (VP-5) denominada AV. Enrique Corona Morfín, de la que actualmente se encuentra construido el cuerpo central y las laterales en los predios que ya han sido urbanizados, quedando pendiente de consolidar los carriles laterales de los predios rústicos y/o pendientes de aprovechamiento urbano, como es el presente caso, por lo que, de conformidad al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población para Villa de Álvarez, forman parte de la sección geométrica prevista para dicha vialidad. En este sentido, a través del presente programa parcial de urbanización, quedará establecido el compromiso de ejecutar la sección faltante, en virtud de garantizar la consolidación de la vialidad en apego al diseño geométrico establecido en el Programa de Desarrollo Urbano, acciones que se ejecutarán en el tramo que garantiza el frente del polígono de aplicación de este aprovechamiento urbano.

ESTRATEGIAS DE APROVECHAMIENTO URBANO

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL FRACCIONAMIENTO

ZONIFICACIÓN

En lo que respecta a la estrategia de Zonificación del presente Programa Parcial de Urbanización, el mayor porcentaje de aprovechamiento es de uso Habitacional, aproximadamente un 35.80% como Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U), un 6.35% como Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U); así como un 9.00% como Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3), un 2.87% como Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2), 1.98% como Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3) y un 5.13% como Corredor de Comercios y Servicios Regionales (CR), sobre las vialidades del sistema vial primario como las vialidades principales (VP-5 y VP-13), Arteria Colectora (AC-25) y Calle de Distribución (CD-10), que garantizan la movilidad y la estructuración urbana del sistema vial primario de norte a sur y viceversa, y de oriente a poniente y viceversa, que permitirá diversificar la propuesta habitacional y re densificar la zona.

En cumplimiento a la reglamentación vigente y en virtud de la consolidación del equipamiento urbano, se consignan diez predios de área de cesión para destinos, 8 para Espacios Verdes Abiertos (EV) y 2 para Equipamiento Institucional (EI), dispuestos de manera estratégica para el aprovechamiento adecuado de los habitantes del fraccionamiento, los cuales permitirán la recreación y sano esparcimiento de la población que habite en el mismo. Dichos espacios, en conjunto con la mixtura de usos propuestos, favorecerán las dinámicas sociales de los habitantes no sólo del fraccionamiento, sino de zonas aledañas, coadyuvando al óptimo desarrollo social del sitio.

Para lo anterior, los grupos de usos y destinos permitidos en estas zonas se apegarán a lo señalada en los artículos 51, 65, 73 y 116 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, mientras que las normas para el control de la intensidad de las edificaciones dentro de los predios se realizarán en estricto apego a lo señalado en los artículos 56, 57, 68, 69, y 122 del Reglamento antes citado.

LOTIFICACIÓN

La propuesta de lotificación genera un total de 589 lotes urbanos, distribuidos en 33 manzanas, mismos que se desglosan en en **7** lotes de Corredor Comercial y de Servicios Regionales (**CR**) con superficie de **10,525.51m²**, **12** lotes con uso de Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (**MD-3**) con superficie de **3,690.26m²**, **37** lotes con uso de Mixto de Barrio Intensidad

Media (**MB-2**) con superficie de **14,663.98m²**, **29** lotes con uso de Mixto de Barrio Intensidad Alta (**MB-3**) con superficie de **9,826.72m²**, **68** lotes con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media (**H3-U**) con superficie de **13,022.33m²**, **426** lotes con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (**H4-U**) con superficie de **73,412.34m²**, **8** lotes con destino de Espacios Verdes y abiertos (**EV**) con superficie de **14,986.88m²**, y **2** lotes de Equipamiento Institucional (**EI**) con superficie de **2,429.37m²**, lo que se muestra en la tabla siguiente:

| USO | NO. LOTES | SUPERFICIE |
|-----------------------|------------|-------------------|
| H4-U | 426 | 73,412.34 |
| H3-U | 68 | 13,022.33 |
| MB-2 | 37 | 14,663.98 |
| MB-3 | 29 | 9,826.72 |
| MD-3 | 12 | 3,690.26 |
| CR | 7 | 10,525.51 |
| TOTAL VENDIBLE | 579 | 125,141.14 |
| EV | 8 | 14,986.88 |
| EI | 2 | 2,429.37 |
| TOTAL CESIÓN | 10 | 17,416.26 |
| TOTAL | 589 | 142,557.40 |

De conformidad al artículo 139, incisos IV, V, VI, VII del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, la superficie de cesión para los usos de Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta (**H4-U**) debe ser de **17.00m²** por unidad de vivienda, mientras que para los usos de Habitacional Unifamiliar de Densidad Media (**H3-U**), Mixto de Barrio Intensidad Alta (**MB-3**), Mixto de Barrio Intensidad Media (**MB-2**) y Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (**MD-3**) deberán **ceder el 20%** de la superficie total que generen; y el Corredor Comercial y de Servicios Regionales (**CR**) deberá **ceder el 15%** de la superficie total que genera, para conformar Equipamiento Urbano o Espacios verdes y abiertos que permitan un óptimo desarrollo de la zona en la cual se localice el fraccionamiento, a la vez de favorecer el sano esparcimiento de sus habitantes.

De acuerdo con lo anterior, en el presente Programa Parcial de Urbanización se **debe otorgar una superficie de cesión de 17,104.06m²**, tal como se desglosa en la tabla siguiente:

| CÁLCULO DE REQUERIMIENTO DE CESIÓN | | | | |
|------------------------------------|-----------|------------|-------------------------|----------------------|
| USO | NO. LOTES | SUPERFICIE | CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO | SUPERFICIE REQUERIDA |
| H4-U | 426 | 73,412.34 | 17m ² / lote | 7,242.00 |
| H3-U | 68 | 13,022.33 | 20% | 2,604.47 |
| MB-2 | 37 | 14,663.98 | | 2,932.80 |
| MB-3 | 29 | 9,826.72 | | 1,965.34 |
| MD-3 | 12 | 3,690.26 | | 738.05 |
| CR | 7 | 10,525.51 | 15% | 1,578.83 |
| TOTAL | | | 17,061.48 | |

La superficie requerida es de **17,061.48m²** y los lotes destinados a Equipamiento Institucional (EI) y Espacios Verdes y Abiertos (EV) propuestos en el fraccionamiento generan una superficie total de cesión de **17,416.26m²**, por lo que, en el presente desarrollo habitacional se cuenta con una diferencia a favor de **354.78m²**, tal como se muestra en la tabla siguiente:

| | |
|----------------------|---------------|
| Requerimiento cesión | 17,061.48 |
| Cesión otorgada | 17,416.26 |
| Superávit | 354.78 |

La superficie de cesión para destinos del fraccionamiento se distribuye en 2 lotes de Equipamiento Institucional (EI) con destino final de Guardería y Primaria, que se ejecutarán con apego a los requerimientos establecidos en el Art. 117, incisos II y VII del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima; y 8 lotes de Espacios Verdes y Abiertos (EV) con destinos finales de Jardines Vecinales y jardines lineales que se realizarán con apego a lo establecido en el Art. 119, inciso I del Reglamento citado anteriormente, dado a que cumplen con los requerimientos de superficie mínima para tales usos.

Finalmente, el Resumen General de Áreas del presente Programa Parcial de Urbanización "Valle Real", se conforma por una **superficie vendible de 125,141.14m²** equivalente al 61.51% de la superficie total; una **superficie de cesión de 17,416.26m²** equivalente al 8.56% de la superficie total; una **superficie de vialidad de 60,886.45m²** equivalente al 29.93% de la superficie total; y una **superficie de zona federal de 1,703.27m²** equivalente al 0.83% de la superficie total; sumando un total de **205,147.117 m²**, que es la superficie física total del polígono de aplicación. Lo anterior se muestra en la tabla siguiente:

| RESUMEN GENERAL | | |
|-------------------------|--------------------|--------------|
| CONCEPTO | SUPERFICIE | % |
| SUPERFICIE VENDIBLE | 125,141.14 | 61.51 % |
| SUPERFICIE DE CESIÓN | 17,416.26 | 8.56 % |
| SUPERFICIE VIAL | 60,886.45 | 29.93 % |
| SUPERFICIE ZONA FEDERAL | 1,703.27 | 0.83% |
| TOTAL | 205,147.117 | 100 % |

ESTRUCTURA URBANA

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

Es importante señalar que mediante un escrito libre con fecha de 02 de agosto de 2023, la Promotora Inmobiliaria Renacer S.A. de C.V. a través de Jorge Larios Chávez su administrador único, en su carácter de propietaria del predio identificado con clave catastral 10-01-90-035-826-000 que colinda al sureste con el predio objeto del presente Programa Parcial de Urbanización, otorga la total anuencia y debida conformidad para que se proyecten las vialidades colindantes entre estos 2 predios a efecto de que se genere una mejor traza urbana en beneficio de ambas propiedades. Lo anterior se formaliza en la Ratificación No. 90 efectuada el 08 de agosto de 2023 ante la fe del Lic. Pablo Von Virgen Pérez, Notario Titular de la Notaría Pública No. 12 de esta demarcación.

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

Vía Principal VP-13 (Av. La Villita) Vialidad de proyecto determinada en el Programa de Desarrollo Urbano del centro de Población de la ciudad de Villa de Álvarez con la nomenclatura (VP-13), se desarrolla en una sección de 30.00m, distribuida en 2 carriles de circulación de 3.50m en ambos sentidos y 2 de 4m en ambos sentidos, un camellón central de 4.00m que los divide, carriles de estacionamiento en ambos sentidos de 2.50m y aceras de 3.00m a los extremos compuestas por área jardinada de 1.80m y banquetas de 1.20m.

Vía Principal VP-8 (Av. Real de Minas) Vialidad de proyecto determinada en el Programa de Desarrollo Urbano del centro de Población de la ciudad de Villa de Álvarez con la nomenclatura (VP-8), se desarrolla en una sección de 28.50m, distribuida en 2 carriles de circulación de 3.50m en ambos sentidos y 2 de 4m en ambos sentidos, un camellón central de 7.50m que los divide, carriles de estacionamiento en ambos sentidos de 2.50m y aceras de 3.00m a los extremos compuestas por área jardinada de 1.80m y banquetas de 1.20m.

Arteria Colectora AC-25 (Av. Real de Minas continuación de la VP-8) Vialidad de proyecto determinada en el Programa de Desarrollo Urbano del centro de Población de la ciudad de Villa de Álvarez con la nomenclatura (AC-25), se desarrolla en una sección de 28.50m, distribuida en 4 carriles de circulación de 4.00m y 3.50m en ambos sentidos, un camellón central de 7.50m que los divide y aceras de 3.00m a los extremos compuestas por área jardinada de 1.80m y banquetas de 1.20m, dicha vialidad continúa la sección de la VP-8, que alberga un líneas de alta tensión de CFE, de manera que el camellón se ensancha, unificando así ambas vialidades.

Calle de Distribución (CD-29) Vialidad que se desarrolla en una sección de 18.00m, distribuida en 2 carriles de circulación de 3.50m en ambos sentidos divididos por una franja separadora de 1.40m, 2 carriles de estacionamiento de 2.50m en ambos sentidos y aceras de 2.30m conformadas por una franja de vegetación de 1.10m y banqueta de 1.20m. Cabe mencionar que, con la anuencia de fecha 22 de octubre de 2021, sobre la Vialidad Lic. Rogelio Gaitán y Gaitán, en el tramo señalado se habilitará una superficie de 1,608.928m² por el Sr. Jorge Larios Chávez en su carácter de administrador de PROMOTORA INMOBILIARIA RENACER, S.A. DE C.V., por su parte, el Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz habilitará una superficie de 1,608.684m², completando así el 100% de la vialidad que colinda ambas propiedades.

Calle Local Intensidad A (CL-A) Vialidad que se desarrolla en una sección de 12.00m, distribuida en 2 carriles de circulación de 3.00m en ambos sentidos y aceras de 3.00m a los extremos conformadas por una franja de vegetación de 1.80m y banqueteta de 1.20m.

Calle Local Intensidad B (CL-B) Vialidad que se desarrolla en una sección de 12.00m, distribuida en 2 carriles de circulación de 3.00m en ambos sentidos, 1 carril de estacionamiento de 2.50m y aceras de 1.80m a los extremos conformadas por una franja de vegetación de 0.60m y banqueteta de 1.20m.

Calle local intensidad C (CL-C) Vialidad que se desarrolla en una sección de 11.60m, distribuida en 1 carril de circulación de 5.50m, 1 carril de estacionamiento de 2.50m y aceras de 1.80m a los extremos conformadas por una franja de vegetación de 0.60m y banqueteta de 1.20m.

Así mismo, de acuerdo con la anuencia de fecha 22 de octubre de 2021, sobre la calle Nicolás Copérnico (CL-C) se habilitará una superficie de 906.304m² por el Sr. Jorge Larios Chávez en su carácter de administrador de PROMOTORA INMOBILIARIA RENACER, S.A. DE C.V., por su parte, el Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz habilitará una superficie de 910.170m², completando así el 100% de la vialidad que colinda ambas propiedades.

Calle Local Intensidad D (CL-D) Acceso restringido

Vialidad que se desarrolla en una sección de 9.00m, distribuida en 1 carril de circulación de 5.00m y aceras de 2.00m a los extremos.

NORMAS Y CRITERIOS TÉCNICOS DE INGENIERÍA URBANA

De conformidad al artículo 173 y 174 del Reglamento de Zonificación del estado de Colima, mediante el presente Programa Parcial de Urbanización, se establecen las obras mínimas de urbanización que deberán ser ejecutadas para cada una de las zonas que integran el fraccionamiento. De acuerdo con las zonas previstas en el presente programa, se deberá dar cumplimiento a los artículos 166, 173, 174 y 182 del Reglamento de Zonificación del estado de Colima, en los términos siguientes.

Pavimentos: La vialidad principal será como mínimo exigible en terminado de concreto asfáltico, hidráulico, adoquín o similar con guarniciones de concreto colado en sitio.

La calle de distribución deberá ser como mínimo exigible, con terminado de empedrado, pudiendo utilizarse el tipo de pavimento que determinen los promotores, a través del Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

Las guarniciones serán a base de piezas de concreto precolado con resistencia mínima de $f'c=250$ kg/cm², con una sección mínima en su corona superior de 10 cm., y espesor de 10 x 32 x 100 cms). Todas las especificaciones técnicas de los pavimentos de la totalidad de las vialidades se detallarán en el proyecto ejecutivo de urbanización, tal como lo marca la ley.

Aceras: Las aceras serán de las dimensiones establecidas en las secciones viales, podrán ser de concreto, adoquín, piedra laja, mosaico, tabique de barro prensado, o similares, los grosores de losas, materiales y especificaciones técnicas se detallarán en el proyecto ejecutivo de urbanización.

La totalidad de aceras contemplan un área jardinada que alojará la vegetación propuesta en el proyecto de arbolado que apruebe la Dirección de parques y jardines, en la etapa de autorización de proyecto ejecutivo.

En el caso de colocar banquetas de concreto, éste deberá ser concreto simple con resistencia mínima de $f'c=250$ kg/cm², en losas rectangulares con terminado escobillado.

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

Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria: La red hidráulica del fraccionamiento se abastecerá de la red municipal, para lo cual se utilizará tubería de PVC con los diámetros, especificaciones y lineamientos señalados en el proyecto ejecutivo de urbanización y que serán el resultado de la memoria de cálculo de la Red de Agua Potable del fraccionamiento.

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

Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias: La red de alcantarillado sanitario y descargas domiciliarias del fraccionamiento se ejecutará por el promotor y descargará a la red municipal, de acuerdo con el trazo, diámetros de

tubería, especificaciones y lineamientos establecidos en el proyecto ejecutivo de urbanización y que serán el resultado de la memoria de cálculo de la Red de Drenaje del fraccionamiento.

Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación subterránea, con acometida domiciliaria: La instalación de suministro eléctrico deberá ajustarse de acuerdo con la Norma Oficial Mexicana para instalaciones eléctricas NOM- 001-SEMP-1994 y las normas de construcción y especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad.

Para el proyecto y la construcción del sistema de construcción y distribución de energía eléctrica en media y baja tensión será del tipo Red de electrificación con instalación oculta o subterránea y aérea para la alta tensión existente, debiendo considerar que la separación máxima entre postes y la altura mínima y longitud máxima de acometida eléctrica a predio se ajustará en todos los casos a las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad.

Tanto los registros como los postes de las redes de distribución de energía eléctrica en media y baja tensión, como los postes de alumbrado público serán metálicos y se ubicarán sobre las aceras.

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

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

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

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

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

ACCIONES URBANAS

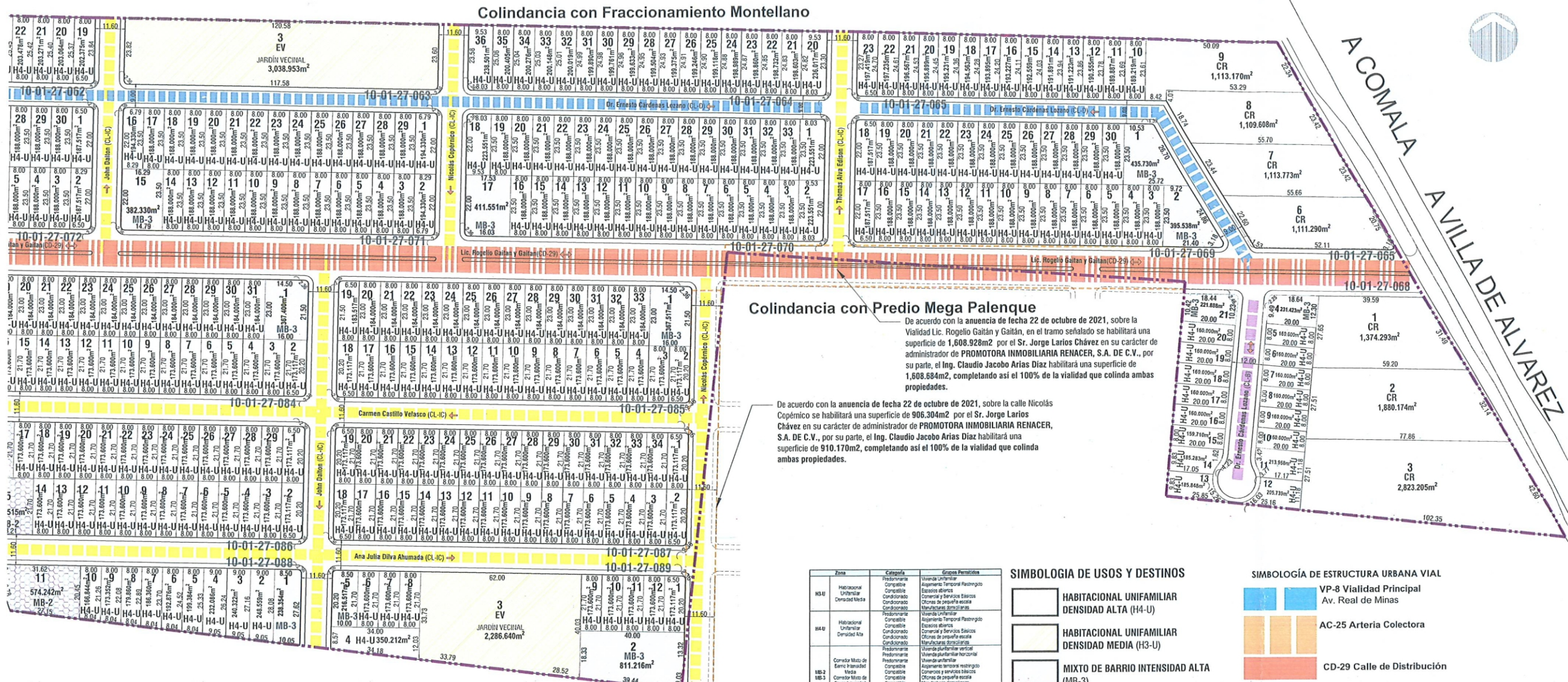
Con la finalidad de asegurar la efectividad de las acciones urbanísticas de crecimiento y guardar congruencia con el artículo 94 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, que permite cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal en materia de crecimiento, las acciones urbanas a realizar en el presente polígono de aplicación, se sujetarán a las normas contenidas en éste Programa Parcial de Urbanización y en las determinaciones de provisiones, usos, destinos y reservas, derivadas del mismo.

Como ya se mencionó, de acuerdo con la anuencia de fecha 22 de octubre de 2021, sobre la calle Nicolás Copérnico (CL-C) se habilitará una superficie de 906.304m² por el Sr. Jorge Larios Chávez en su carácter de administrador de PROMOTORA INMOBILIARIA RENACER, S.A. DE C.V., por su parte, el Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz habilitará una superficie de 910.170m², y sobre un tramo de la CD-29 señalado se habilitará una superficie de 1,608.928m² por el Sr. Jorge Larios Chávez en su carácter de administrador de PROMOTORA INMOBILIARIA RENACER, S.A. DE C.V., por su parte, el Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz habilitará una superficie de 1,608.684m², completando así el 100% de las vialidades que colinda ambas propiedades.

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

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

SIN TEXTO



Colindancia con Predio Mega Palenque

De acuerdo con la denuncia de fecha 22 de octubre de 2021, sobre la Vialidad Lic. Rogelio Galán y Gaitán, en el tramo señalado se habilitará una superficie de 1,608.928m² por el Sr. Jorge Larios Chávez en su carácter de administrador de PROMOTORA INMOBILIARIA RENACER, S.A. DE C.V., por su parte, el Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz habilitará una superficie de 1,608.884m², completando así el 100% de la vialidad que colinda ambas propiedades.

De acuerdo con la denuncia de fecha 22 de octubre de 2021, sobre la calle Nicolás Copérnico se habilitará una superficie de 906.304m² por el Sr. Jorge Larios Chávez en su carácter de administrador de PROMOTORA INMOBILIARIA RENACER, S.A. DE C.V., por su parte, el Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz habilitará una superficie de 910.170m², completando así el 100% de la vialidad que colinda ambas propiedades.

| RESUMEN GENERAL | | |
|-------------------------|--------------------|--------------|
| CONCEPTO | SUPERFICIE | % |
| SUPERFICIE VENDIBLE | 125,141.14 | 61.51 % |
| SUPERFICIE DE CESIÓN | 17,416.26 | 8.56 % |
| SUPERFICIE VIAL | 60,855.45 | 29.93 % |
| SUPERFICIE ZONA FEDERAL | 1,703.27 | 0.83 % |
| TOTAL | 205,147.117 | 100 % |

| USO | NO. LOTES | SUPERFICIE |
|-----------------------|------------|-------------------|
| H4-U | 426 | 73,412.34 |
| H3-U | 68 | 13,022.33 |
| MB-2 | 37 | 14,663.98 |
| MB-3 | 29 | 9,826.72 |
| MD-3 | 12 | 3,650.26 |
| CR | 7 | 10,525.51 |
| TOTAL VENDIBLE | 579 | 125,141.14 |
| EV | 8 | 14,586.88 |
| EI | 2 | 2,429.37 |
| TOTAL CESIÓN | 10 | 17,416.26 |
| TOTAL | 589 | 142,557.40 |

| CÁLCULO DE REQUERIMIENTO DE CESIÓN | | | |
|------------------------------------|------------|-------------------|-------------------------|
| USO | NO. LOTES | SUPERFICIE | CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO |
| H4-U | 426 | 73,412.34 | 17,416.26 |
| H3-U | 68 | 13,022.33 | 2,429.37 |
| MB-2 | 37 | 14,663.98 | 2,429.37 |
| MB-3 | 29 | 9,826.72 | 1,608.88 |
| MD-3 | 12 | 3,650.26 | 1,608.88 |
| CR | 7 | 10,525.51 | 1,608.88 |
| TOTAL | 579 | 125,141.14 | 17,416.26 |

| | |
|----------------------|---------------|
| Requerimiento cesión | 17,061.48 |
| Cesión otorgada | 17,416.26 |
| Superávit | 354.78 |

Artículo 28 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima. Los grupos de usos y destinos que no se clasifiquen con alguna de las tres categorías señaladas, se consideran prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

Artículo 132. Las áreas de cesión para destinos, o cesiones, así como las vías públicas e instalaciones para servicios públicos en todos los centros (sic) 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.

Artículo 146 FRACCIÓN I. Las áreas de cesión para destinos deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán del dimensionamiento y de las obras de edificación necesarias para esos efectos, de acuerdo a lo estipulado en el capítulo XI y en el título V, Normas de diseño arquitectónico, de este Reglamento. Las obras de edificación mínimas al respecto serán las siguientes:

- I.- Las dedicadas a espacios abiertos o áreas verdes, que deberán contar con las obras de arbolado, jardinería, pisos, edificación y mobiliario urbano. Dichas obras serán con cargo a quien realice el aprovechamiento urbano, a satisfacción de las autoridades municipales.

| Zona | Categoría | Grupos Permitidos |
|------|--|---|
| H4-U | Habitacional Unifamiliar Densidad Alta | Vivienda unifamiliar, Albergue Temporal Restringido, Espacios verdes, Comercio y Servicios Básicos, Oficinas de pequeña escala, Manufacturas artesanales |
| | Habitacional Unifamiliar Densidad Alta | Vivienda unifamiliar, Albergue Temporal Restringido, Espacios verdes, Comercio y Servicios Básicos, Oficinas de pequeña escala, Manufacturas artesanales |
| | Comedor Mixto de Barrio Intensidad Alta | Vivienda multifamiliar vertical, Albergue Temporal Restringido, Espacios verdes, Comercio y Servicios Básicos, Oficinas de pequeña escala, Manufacturas artesanales |
| MB-3 | Comedor Mixto de Barrio Intensidad Media | Vivienda multifamiliar horizontal, Albergue Temporal Restringido, Espacios verdes, Comercio y Servicios Básicos, Oficinas de pequeña escala, Manufacturas artesanales |
| | Comedor Mixto de Barrio Intensidad Alta | Vivienda multifamiliar horizontal, Albergue Temporal Restringido, Espacios verdes, Comercio y Servicios Básicos, Oficinas de pequeña escala, Manufacturas artesanales |
| | Comedor Urbano Mixto Intensidad Alta | Vivienda multifamiliar vertical, Albergue Temporal Restringido, Espacios verdes, Comercio y Servicios Básicos, Oficinas de pequeña escala, Manufacturas artesanales |
| CR | Comercio y Servicios Regionales | Comercio y Servicios de Impacto Mayor, Oficinas de pequeña escala, Manufacturas artesanales, Equipamiento urbano general, Equipamiento urbano general, Equipamiento urbano general, Equipamiento urbano general |
| | Comercio y Servicios Regionales | Comercio y Servicios de Impacto Mayor, Oficinas de pequeña escala, Manufacturas artesanales, Equipamiento urbano general, Equipamiento urbano general, Equipamiento urbano general, Equipamiento urbano general |
| | Comercio y Servicios Regionales | Comercio y Servicios de Impacto Mayor, Oficinas de pequeña escala, Manufacturas artesanales, Equipamiento urbano general, Equipamiento urbano general, Equipamiento urbano general, Equipamiento urbano general |
| EI | Equipamiento Institucional | Equipamiento urbano general, Equipamiento urbano general, Equipamiento urbano general, Equipamiento urbano general |
| | Equipamiento Institucional | Equipamiento urbano general, Equipamiento urbano general, Equipamiento urbano general, Equipamiento urbano general |

Simbología de Usos y Destinos

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U)
- HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA (H3-U)
- MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA (MB-3)
- CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA (MD-3)
- MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA (MB-2)
- COMERCIAL Y DE SERVICIOS REGIONAL (CR)
- ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS (EV) /EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI)
- ZONA FEDERAL

Simbología de Estructura Urbana Vial

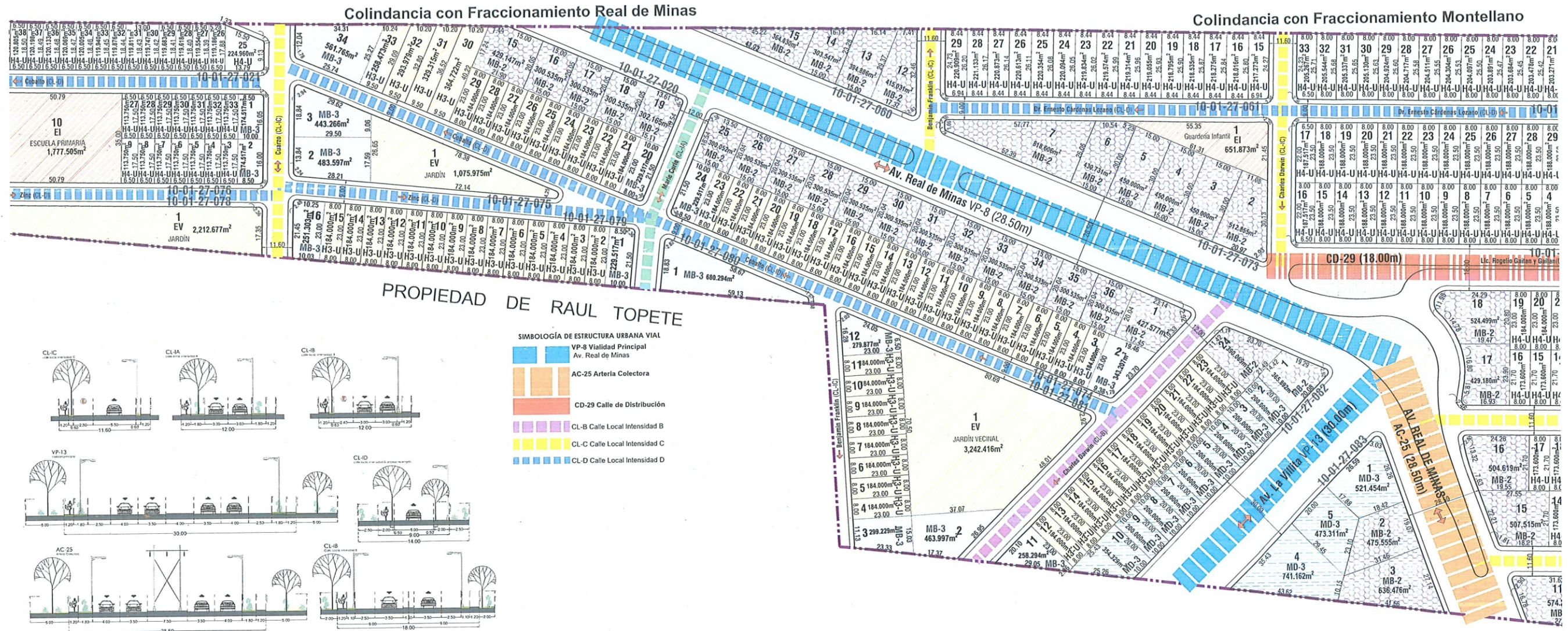
- VP-8 Vialidad Principal Av. Real de Minas
- AC-25 Arteria Colectora
- CD-29 Calle de Distribución
- CL-B Calle Local Intensidad B
- CL-C Calle Local Intensidad C
- CL-D Calle Local Intensidad D

Programa Parcial de Urbanización FRACCIONAMIENTO VALLE REAL
 Promotor ARDICA CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V. Y/O ING. CLAUDIO JACOBO ARIAS DIAZ
 Perito Urbano: Juan Antonio Calderón Mafud PU-011/2011
 Clave Catastral 10-01-90-035-827-000
 Superficie de aplicación 205,147.117 m²

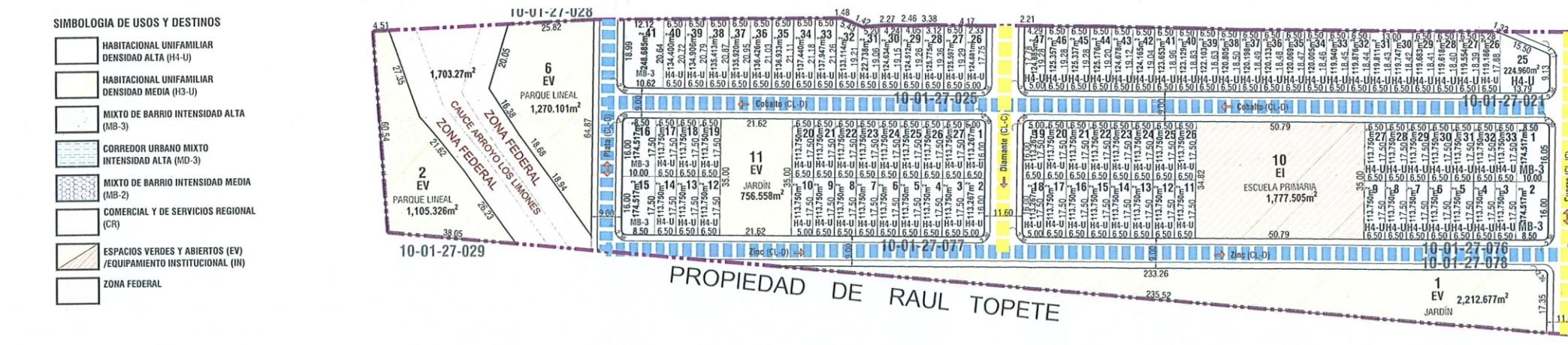
casaurbano *Planificación inteligente*

Plano Lotificación/Zonificación /E. Urbana Hoja 1/2

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE VILLA DE ALVAREZ COL SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

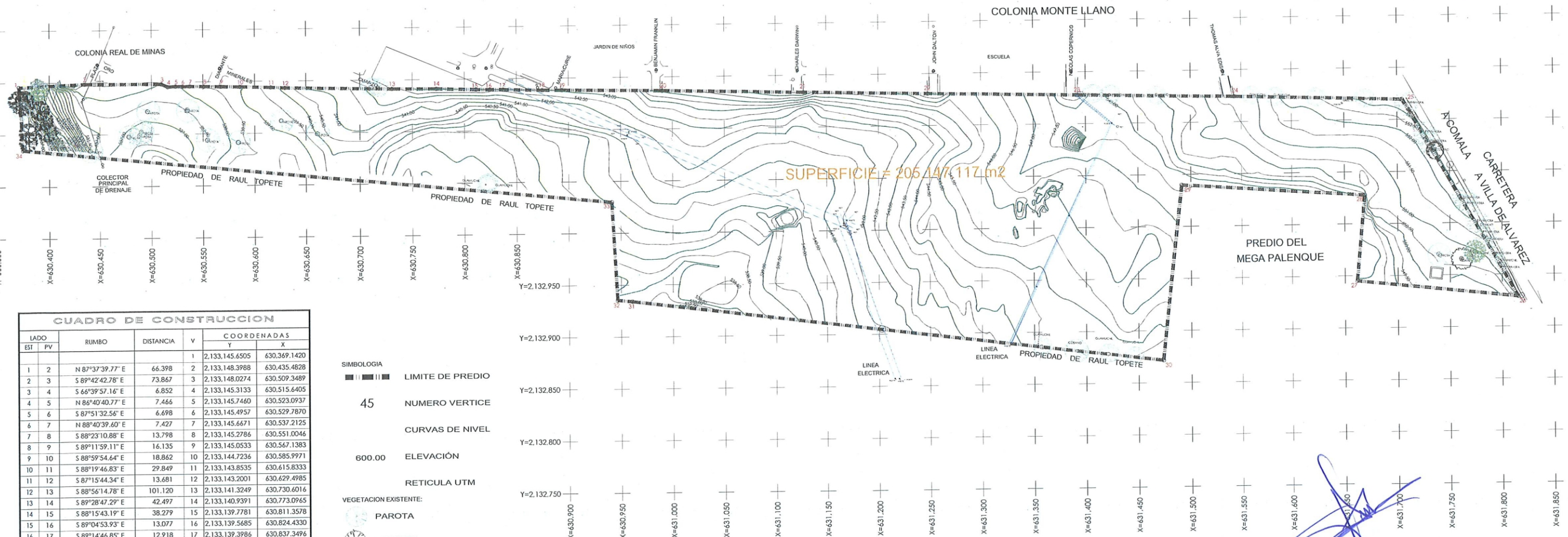


FRACCIÓN QUE CONTINÚA AL PONIENTE



Programa Parcial de Urbanización
FRACCIONAMIENTO VALLE REAL
 Promotor **ARBICA CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V. Y/O**
ING. CLAUDIO JACOBO ARIAS DIAZ
 Perito Urbano Juan Antonio Calderón Mafud PU-01/2011
 Clave Catastral 10-01-90-035-827-000
 Superficie de aplicación 205,147.117 m²
 Plano Lotificación/
 Zonificación /E. Urbana
 Hoja **2/2**
 casa urbano
 Planación inteligente

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



| CUADRO DE CONSTRUCCION | | | | | | | |
|------------------------|-----|----|------------------|-----------|----|----------------|--------------|
| LADO | EST | PV | RUMBO | DISTANCIA | V | COORDENADAS | |
| | | | | | | Y | X |
| | | | | | 1 | 2,133.145.6505 | 630.369.1420 |
| 1 | 2 | | N 87°37'39.77" E | 66.398 | 2 | 2,133.148.3988 | 630.435.4828 |
| 2 | 3 | | S 89°42'42.78" E | 73.867 | 3 | 2,133.148.0274 | 630.509.3489 |
| 3 | 4 | | S 66°39'57.16" E | 6.852 | 4 | 2,133.145.3133 | 630.515.6405 |
| 4 | 5 | | N 86°40'40.77" E | 7.466 | 5 | 2,133.145.7460 | 630.523.0937 |
| 5 | 6 | | S 87°51'32.56" E | 6.698 | 6 | 2,133.145.4957 | 630.529.7870 |
| 6 | 7 | | N 88°40'39.60" E | 7.427 | 7 | 2,133.145.6671 | 630.537.2125 |
| 7 | 8 | | S 88°23'10.88" E | 13.798 | 8 | 2,133.145.2786 | 630.551.0046 |
| 8 | 9 | | S 89°11'59.11" E | 16.135 | 9 | 2,133.145.0533 | 630.567.1383 |
| 9 | 10 | | S 88°59'54.64" E | 18.862 | 10 | 2,133.144.7236 | 630.585.9971 |
| 10 | 11 | | S 88°19'46.83" E | 29.849 | 11 | 2,133.143.8535 | 630.615.8333 |
| 11 | 12 | | S 87°15'44.34" E | 13.681 | 12 | 2,133.143.2001 | 630.629.4985 |
| 12 | 13 | | S 88°56'14.78" E | 101.120 | 13 | 2,133.141.3249 | 630.730.6016 |
| 13 | 14 | | S 89°28'47.29" E | 42.497 | 14 | 2,133.140.9391 | 630.773.0965 |
| 14 | 15 | | S 88°15'43.19" E | 38.279 | 15 | 2,133.139.7781 | 630.811.3578 |
| 15 | 16 | | S 89°04'53.93" E | 13.077 | 16 | 2,133.139.5685 | 630.824.4330 |
| 16 | 17 | | S 89°14'46.85" E | 12.918 | 17 | 2,133.139.3986 | 630.837.3496 |
| 17 | 18 | | S 88°30'11.65" E | 37.400 | 18 | 2,133.138.4217 | 630.874.7371 |
| 18 | 19 | | S 89°39'40.93" E | 19.057 | 19 | 2,133.138.3090 | 630.893.7941 |
| 19 | 20 | | S 89°02'31.83" E | 96.617 | 20 | 2,133.136.6940 | 630.990.3977 |
| 20 | 21 | | S 88°39'18.94" E | 138.031 | 21 | 2,133.133.4546 | 631.128.3911 |
| 21 | 22 | | S 88°40'44.64" E | 120.068 | 22 | 2,133.130.6867 | 631.248.4275 |
| 22 | 23 | | S 88°45'28.60" E | 144.206 | 23 | 2,133.127.5609 | 631.392.5998 |
| 23 | 24 | | S 88°44'55.58" E | 150.534 | 24 | 2,133.124.2738 | 631.543.0975 |
| 24 | 25 | | S 88°15'57.71" E | 161.521 | 25 | 2,133.119.3864 | 631.704.5444 |
| 25 | 26 | | S 30°12'11.58" E | 220.737 | 26 | 2,132.928.6148 | 631.815.5904 |
| 26 | 27 | | N 83°49'59.16" W | 154.361 | 27 | 2,132.945.1970 | 631.662.1231 |
| 27 | 28 | | N 05°11'37.25" E | 82.807 | 28 | 2,133.027.6639 | 631.669.6191 |
| 28 | 29 | | N 86°05'43.93" W | 178.297 | 29 | 2,133.039.8047 | 631.491.7361 |
| 29 | 30 | | S 06°00'02.43" W | 169.236 | 30 | 2,132.871.4963 | 631.474.0442 |
| 30 | 31 | | N 83°03'27.98" W | 517.114 | 31 | 2,132.933.9991 | 630.960.7213 |
| 31 | 32 | | N 84°35'14.75" W | 14.198 | 32 | 2,132.935.3384 | 630.946.5866 |
| 32 | 33 | | N 03°13'22.97" W | 94.671 | 33 | 2,133.029.8595 | 630.941.2639 |
| 33 | 34 | | N 84°25'58.57" W | 570.888 | 34 | 2,133.085.2418 | 630.373.0685 |
| 34 | 1 | | N 03°43'08.27" W | 60.536 | 1 | 2,133.145.6505 | 630.369.1420 |

- SIMBOLOGIA
- ▬▬▬▬▬ LIMITE DE PREDIO
 - 45 NUMERO VERTICE
 - CURVAS DE NIVEL
 - 600.00 ELEVACION
 - RETICULA UTM
 - VEGETACION EXISTENTE:
 - PAROTA
 - HIGUERA
 - PRIMAVERA
 - GUASIMA
 - GUAMICHIL
 - COBANO
 - CAMICHIN
 - ZALATON
 - HIGUERILLA

O las que sean indicadas en plano

SUPERFICIE = 205,147.117 m2

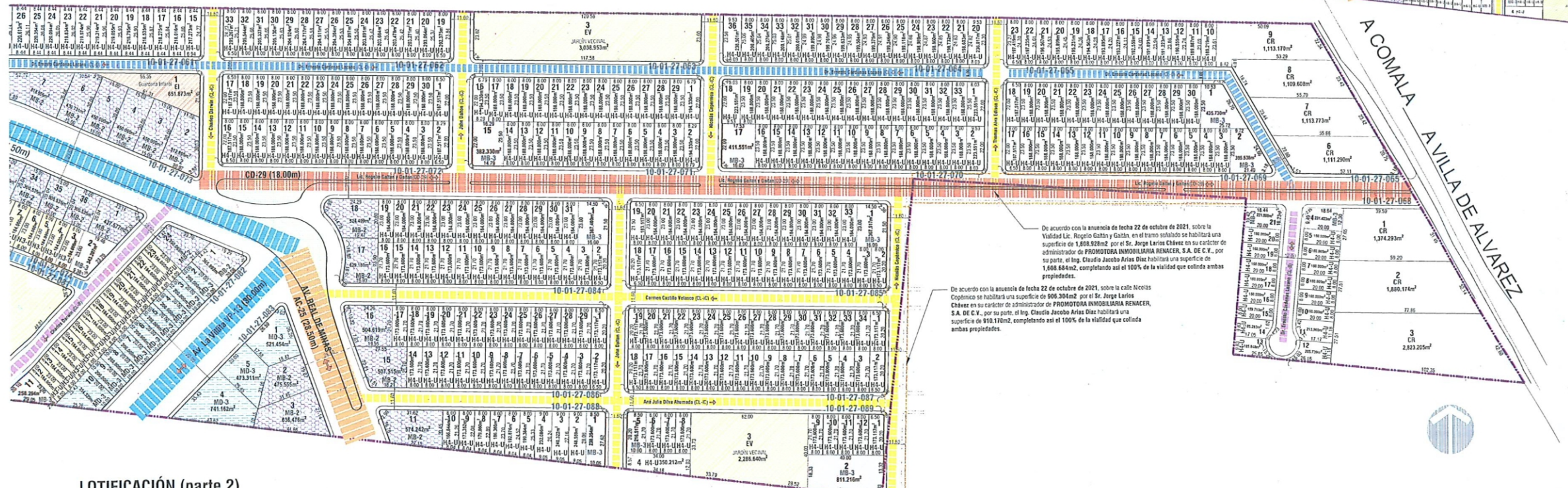
[Handwritten signature in blue ink]

Programa Parcial de Urbanización
FRACCIONAMIENTO VALLE REAL
 Promotor **ARDICA CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V. Y/O**
ING. CLAUDIO JACOBO ARIAS DIAZ
 Perito Urbano: Juan Antonio Calderón Mafud PU-011/2011
 Clave Catastral 10-01-90-035-827-000
 Superficie de aplicación 205,147.117 m²

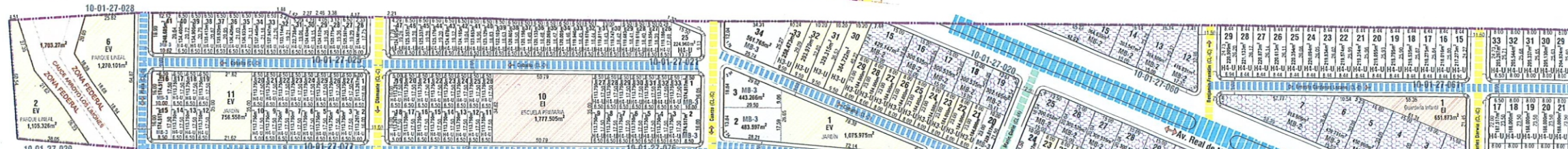
PLANO DE CONJUNTO PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "VALLE REAL"



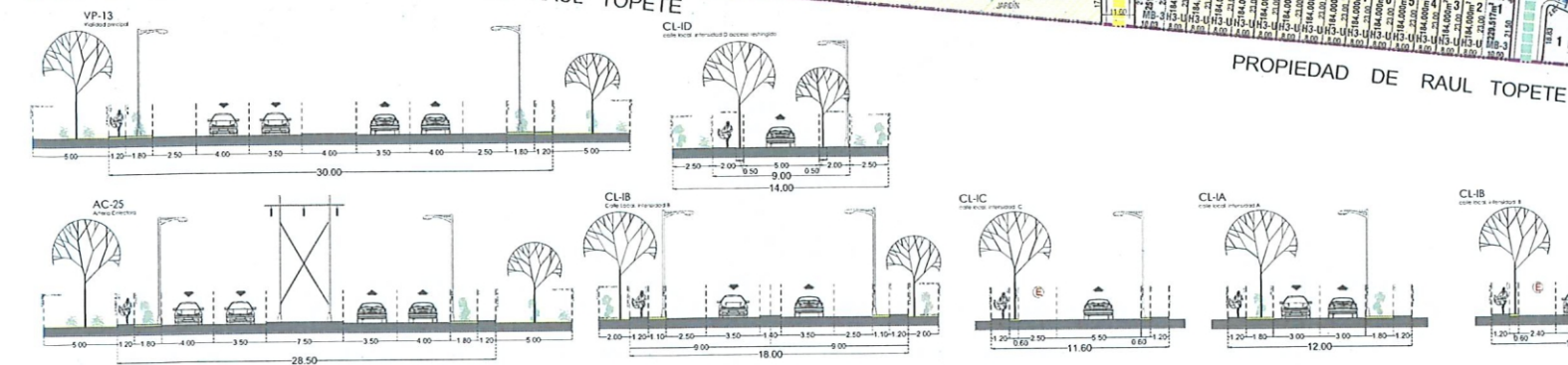
LOTIFICACIÓN (parte 1)



LOTIFICACIÓN (parte 2)



SECCIONES VIALES DE PROYECTO



| RESUMEN GENERAL | | SUPERFICIE | | % | |
|-------------------------|--------------------|------------|--|---|--|
| SUPERFICIE VENDIBLE | 125,141.14 | 67.51 | | | |
| SUPERFICIE DE CESIÓN | 17,416.26 | 13.85 | | | |
| SUPERFICIE VIAL | 60,896.45 | 47.64 | | | |
| SUPERFICIE ZONA FEDERAL | 1,703.27 | 1.33 | | | |
| TOTAL | 205,147.117 | 100 | | | |

| USO | NO. LOTES | SUPERFICIE | REQUERIMIENTO CESIÓN | RESERVA |
|-----------------------|------------|-------------------|----------------------|---------|
| H4-U | 425 | 73,412.34 | | |
| H3-U | 68 | 13,022.33 | | |
| MB-2 | 37 | 14,663.98 | | |
| MB-3 | 29 | 9,826.72 | | |
| CR | 7 | 3,599.25 | | |
| TOTAL VENDIBLE | 578 | 125,141.14 | | |
| EV | 8 | 14,886.88 | | |
| EI | 2 | 2,429.37 | | |
| TOTAL CESIÓN | 10 | 17,416.26 | | |
| TOTAL | 588 | 142,557.40 | | |

| REQUERIMIENTO | VALOR |
|----------------------|---------------|
| Requerimiento cesión | 17,061.48 |
| Cesión otorgada | 17,416.26 |
| Superávit | 354.78 |

SIMBOLOGÍA

- VP-8 Vialidad Principal Av. Real de Minas
- AC-25 Arteria Colectora
- CD-29 Calle de Distribución
- CL-B Calle Local Intensidad B
- CL-C Calle Local Intensidad C
- CL-D Calle Local Intensidad D

SIMBOLOGÍA DE USOS Y DESTINOS

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U)
- HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA (H3-U)
- MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA (MB-3)
- CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA (MD-3)
- MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA (MB-2)
- COMERCIAL Y DE SERVICIOS REGIONAL (CR)
- ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS (EV)
- EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI)
- ZONA FEDERAL

Programa Parcial de Urbanización
FRACCIONAMIENTO VALLE REAL
 Promotor: **ARQUICONS TRUJILLO, S.A. DE C.V. Y/O ING. CLAUDIO JACOBO ARIAS DIAZ**
 Perito Urbano: **Juan Antonio Calderón Mafud PDU-011/2011**
 Clave Catastral **10-01-90-035-827-000**
 Superficie de aplicación **205,147,117 m²**
 Plano Lotificación/
 Zonificación /E. Urbana
Hoja 03

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