



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, 07 DE MARZO DE 2026

TOMO CXI
COLIMA, COLIMA

NÚM.

19
18 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 FRACCIONAMIENTO ÁLAMO RESIDENCIAL, UBICADO AL SUR-PONIENTE DE LA LOCALIDAD DE EL CHIVATO, MUNICIPIO DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA. **Pág. 3**

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

QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO ÁLAMO RESIDENCIAL, UBICADO AL SUR-PONIENTE DE LA LOCALIDAD DE EL CHIVATO, 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 02.071/2026, de fecha 16 de febrero de 2026, recibido en la Secretaría General de Gobierno el mismo día, 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 Fraccionamiento Álamo Residencial**, ubicado al sur-poniente de la localidad de El Chivato, municipio de Villa de Álvarez, Colima, promovido por el C. José Pablo Lozano González.

SEGUNDO.- Que, con fecha 27 de diciembre de 2025, el H. Cabildo de Villa de Álvarez, Colima, aprobó en la Sesión Ordinaria de Cabildo **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Álamo Residencial**, ubicado al sur-poniente de la localidad de El Chivato, municipio de Villa de Álvarez, Colima, según se advierte de la certificación expedida por la persona titular de la Secretaría del citado Ayuntamiento el día de su fecha, 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 según 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 Fraccionamiento Álamo Residencial**, ubicado al sur-poniente de la localidad de El Chivato, municipio de Villa de Álvarez, Colima, según consta en el documento del cual solicitan 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 Fraccionamiento Álamo Residencial**, ubicado al sur-poniente de la localidad de El Chivato, 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*", el documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Álamo Residencial**, ubicado al sur-poniente de la localidad de El Chivato, municipio de Villa de Álvarez, Colima, aprobada en la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 27 de diciembre de 2025.

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 17 de febrero de 2026.

A T E N T A M E N T E
"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN"
LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA
Firma.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ
Firma.

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

FASE DE ANTECEDENTES
ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD

Mediante Escritura Pública número **51,853** del 8 de enero de 2024, expedida por la LICDA. LAURA GABRIELA GAITÁN CRUZ, Titular de la Notaría Pública número 14 de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, se hace constar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebran los señores CESAR ENRIQUE CARBAJAL RUBIO, en su carácter de VENDEDOR, y **JOSÉ PABLO LOZANO GONZÁLEZ**, en su carácter de COMPRADOR, quien compra y adquiere, **una fracción de la Parcela número 22 Z-1 P2/4**, enclavada en el **Ejido Pastores**, del municipio de Villa de Álvarez, Colima, identificada con la clave catastral **10-08-92-000-022-005**, con superficie de **5-00-00.00 Has.**, con las siguientes medidas y colindancias:

AL SURESTE: En 103.96 metros, con brecha, catastralmente lote número 23.

AL SUROESTE: En 493.31 metros, con Parcela número 23, catastralmente lote número 100.

AL NOROESTE: En 126.61 metros, con pequeña propiedad del señor Alfredo Brizuela Virgen, catastralmente lote número 22.

AL NORESTE: En dos tramos que en su totalidad miden 505.48 metros con fracción restante que se reserva la parte vendedora, el expresado señor Ramón Cernas Peregrina, actualmente calle "De las Primaveras".

Dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Colima, en el folio real **253215-1** de fecha 4 de marzo de 2024.

ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD DE LA PARTE PROMOTORA

En este caso el C. **JOSÉ PABLO LOZANO GONZÁLEZ**, en su calidad de propietario acreditado con Escritura Pública, es directamente el promotor del presente estudio, por lo que se acredita mediante identificación oficial (credencial para votar) del Instituto Nacional Electoral.

ESTUDIOS URBANOS PREVIOS

Debido a las estrategias de desarrollo urbano previstas originalmente por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chivato-Joyitas, se llevó a cabo el estudio para modificar parcialmente dicho instrumento, a efecto de llevar a cabo la inserción de una superficie de 4.0 Has. al área de reserva urbana del Programa de Desarrollo Urbano de El Chivato-Joyitas, para desarrollar un aprovechamiento Habitacional Densidad Baja y generar condiciones en el marco regulatorio que permitieran dicho proyecto, siendo publicado en la gaceta del Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 28 de enero de 2025, denominándose **"MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE EL CHIVATO-JOYITAS, ESPECÍFICAMENTE A UNA FRACCIÓN DE LA PARCELA 22 Z-1 P2/4, EJIDO PASTORES CON CLAVE CATASTRAL 10-08-92-000-022-005, UBICADO AL SUR PONIENTE DE LA LOCALIDAD DENOMINADA "EL CHIVATO", EN EL MUNICIPIO DE VILLA DE ÁLVAREZ, DEL ESTADO DE COLIMA"**.

FUNDAMENTACIÓN

BASES JURÍDICAS

El fundamento jurídico de la estrategia del Programa Parcial de Urbanización que se presenta, parte de los preceptos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado de Colima, los artículos 276 y 277 de la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima (1994) y el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, que en materia de regulación del suelo establecen lo siguiente:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Aprobada por el Congreso Constituyente el 31 de enero de 1917, promulgada y publicada en el Diario Oficial el 5 de febrero de 1917 y sus múltiples reformas. En el artículo 27, párrafo tercero de la Carta Magna, establece que las autoridades podrán dictar “las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadamente provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de plantear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población”. Y los artículos 73° fracción XXIX-C y 115° fracciones II, III, IV y V, reformados el 3 de febrero de 1983, establecen el derecho de la Nación de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como de regular, planear y ordenar la fundación, conservación; mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población, a través de las adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques; la facultad del Congreso de la Unión para expedir las leyes que establezcan la concurrencia de los tres órdenes de gobierno en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de Asentamientos Humanos y la atribución Municipal en cuanto a la regulación del uso del suelo y la formulación de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, respectivamente.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de noviembre del año 2016, (última reforma publicada DOF 1 de junio de 2021), dentro de sus disposiciones establece que **la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben de 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, y Accesibilidad universal y movilidad.

La Ley, tiene por objeto:

- 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 de la política pública en la materia;
- 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.

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Publicada en el Periódico Oficial “EL ESTADO DE COLIMA” el 7 de mayo de 1994 y reformada por última vez el 4 de septiembre de 2021, establece a los Programas Parciales como derivados de los programas básicos de los cuales emanan y que se integran a un sistema estatal, así mismo, establece en el capítulo VI del título tercero la definición y lineamientos generales para la formulación de los Programas Parciales; y en el capítulo II del título octavo, lo propio para la autorización de los Programas Parciales de Urbanización; en el artículo 21 fracción I faculta a los ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar los programas del ámbito municipal y el artículo 59, señala que los programas parciales son aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por el Ayuntamiento.

La Ley Estatal, establece a los Programas Parciales como derivados de los programas básicos de los cuales emanan y que se integran a un sistema estatal, así mismo, establece en el capítulo VI del título tercero la definición y lineamientos generales para la formulación de los Programas Parciales; y en el capítulo II del título octavo, lo propio para la autorización de los Programas Parciales de Urbanización; en el artículo 21 fracción I faculta a los ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar los programas del ámbito municipal y el artículo 59, señala que los programas parciales son aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por el Ayuntamiento.

El Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

Publicado en el Periódico Oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 23 de agosto de 1997 (última reforma publicada en el Periódico Oficial el 14 de mayo de 2016), precisa el conjunto de normas técnicas y los procedimientos para formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial de los Centros de Población en el Estado, a través de los Programas de Desarrollo Urbano; establece los tipos básicos de zonas, la clasificación de usos del suelo y la reglamentación de áreas y zonas, a las que se sujetarán aquellas que se precisen dentro de los Programas Parciales de Urbanización.

Así mismo, establece que la zonificación, por su grado de detalle, se clasifica en dos categorías:

- I. **Zonificación primaria:** En la que se determinan los aprovechamientos genéricos, o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde a los programas estatal, regionales de desarrollo urbano y a los programas de desarrollo urbano de centros de población; y
- II. **Zonificación secundaria:** En la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los programas parciales de urbanización.

BASES DE PLANEACIÓN

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chivato-Joyitas.

Con fundamento en el programa de desarrollo urbano vigente, considerando gráficamente la modificación realizada en fecha 28 de enero de 2025, así como la estrategia original del Programa, se establecen los siguientes lineamientos para el predio de interés:

En lo relativo a la clasificación de áreas, el programa establece al predio de interés dentro de un área de **Reserva Urbana a desarrollarse en el Corto Plazo**, identificada con las siglas **RU-CP-7**; con una zonificación **Habitacional Densidad Baja**, contenida dentro del polígono identificado con el consecutivo **H2-5**; y finalmente con relación a la estrategia de estructuración urbana, el Programa preve en la colindancia norte de la propiedad, la **Calle de Distribución** identificada como **CD-2, sin centros vecinales o barriales que deban considerarse como parte de la estructura territorial.**

Lo anterior ha sido ratificado en el Dictamen de Vocación del Suelo, expedido por el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, a través de la Dirección General de Desarrollo Municipal, mediante oficio **DGDM/DDU-161/2025, folio DU-028/2025** de fecha **25 de febrero de 2025.**

OBJETIVOS

Objetivos Generales

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

1. Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población.
2. Regular y controlar la urbanización y edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
3. Realizar el presente programa parcial de urbanización, en estricto apego a la estrategia establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de su ubicación.

Objetivos Específicos

1. Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de una superficie de **5-00-00.00Has.**, identificada con la clave catastral **10-08-92-000-022-005**, propiedad del **C. José Pablo Lozano González**, para llevar a cabo un aprovechamiento de **Habitacional Unifamiliar Densidad Baja, compatible con la zona H2-5 de su ubicación.**
2. Lotificar un total de **110** lotes, 106 lotes de tipo H2-U, 3 lotes que se destinarán como área de cesión para destinos EV y 1 lote para instalaciones de Infraestructura IN.
3. Establecer una jerarquización vial acorde a la estructura vigente y propuesta en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de su ubicación.

4. Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo a la zonificación que se establezca en la estrategia.
5. Dar continuidad a los criterios de estructuración urbana de los proyectos autorizados en las proximidades con el área de aplicación.

FASE DE DIAGNÓSTICO

LOCALIZACIÓN

El predio objeto del presente estudio, se localiza al surponiente de la localidad denominada "El Chivato", parcialmente dentro del límite del centro de población establecido en el "**Programa de Desarrollo Urbano de El Chivato-Joyitas**" vigente, mismo que se encuentra ubicado al norte del municipio de Villa de Álvarez.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El predio objeto del presente estudio tiene una superficie escriturada de **5-00-00 Has.**, que corresponde a una fracción de lo que fuera la Parcela **22 Z-1 P2/4**, del Ejido Pastores, ubicada dentro de territorio municipal de Villa de Álvarez, Colima, identificada con la clave catastral número **10-08-92-000-022-005**, con las siguientes medidas y colindancias:

AL SURESTE: En 103.96 metros, con brecha, catastralmente lote número 23.

AL SUROESTE: En 493.31 metros, con Parcela número 23, catastralmente lote número 100.

AL NOROESTE: En 126.61 metros, con pequeña propiedad del señor Alfredo Brizuela Virgen, catastralmente lote número 22.

AL NORESTE: En dos tramos que en su totalidad miden 505.48 metros con fracción restante que se reserva la parte vendedora, el expresado señor Ramón Cernas Peregrina, actualmente calle "De las Primaveras".

Lo anterior de conformidad con **Escritura Pública número 51,853 del 8 de enero de 2024**, expedida por la **LICDA. LAURA GABRIELA GAITÁN CRUZ**, Titular de la Notaría Pública número 14 de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Colima, en el folio real **253215-1** de fecha 4 de marzo de 2024 y a polígono certificado por la autoridad catastral.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO

ZONIFICACIÓN

Compatibilidad de Usos del Suelo

El artículo 51 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, establece los grupos de usos y destinos permitidos en la zona **Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U)**, mismos que se enlistan en el siguiente cuadro:

Grupos de Usos y Destinos Permitidos

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA H2-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	VIVIENDA AISLADA
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS

El artículo 116 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, establece los grupos de usos y destinos que son permitidos en las zonas de **Espacios Verdes y Abiertos (EV)**; así como las zonas **Infraestructura (IN)**, mismas que se enlistan en los siguientes cuadros:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS EV	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA IN	PREDOMINANTE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
	COMPATIBLE	NINGUNO

Uso o destino predominante: es el o los usos o destinos que caracterizan de manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Uso o destino compatible: es el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de las zonas, estando también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Uso o destino condicionado: es el o los usos que tienen funciones complementarias dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

Las actividades o giros factibles de desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles o condicionados, que se describen en cada zona, son las que en forma específica se detallan en el Cuadro 3 del artículo 29 del Reglamento de Zonificación denominado "Clasificación de Usos y Destinos" y como se enuncia en el artículo 28 del mismo Reglamento, los usos que NO se encuentran clasificados en alguna de las tres categorías mencionadas, se consideran usos prohibidos y no deberán permitirse en la zona señalada.

De acuerdo con el cuadro no.5 de El Reglamento las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo propuestos, se describen a continuación:

Normas de Intensidad de la Edificación

ZONA	SUP. MÍN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M. EDIF.
H2-U	250	10	R	250	0.6	1.2	2	4	3	-	40	Semic
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto
IN	Varía	-	R	-	0.7	2.1	S/T	5	5	5	20	Abierto

S/N= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla semicer=semicerrado

S/N = SEGÚN NORMA S/T = SEGÚN TABLA SC = SEMICERRADO

SIMBOLOGÍA

C.O.S. = COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO: Es el factor de superficie máxima de lote permitida para edificación.

C.U.S. = COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO: Es el factor del área máxima de edificabilidad en el lote.

DENSIDAD: SE REFIERE AL NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA BRUTA DE TERRENO.

EST: ESTACIONAMIENTO: INDICA NÚMERO DE CAJONES POR UNIDAD DE VIVIENDA O POR CANTIDAD DE M². CONSTRUIDOS.

R= LA QUE RESULTE DE APLICAR LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y DE UTILIZACIÓN DEL SUELO.

Lotificación.

Memoria Descriptiva del Proyecto

El proyecto en general es respetuoso de los lineamientos de la estructura vial y territorial prevista por la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de El Chivato-Joyitas, así como del medio ambiente, buscando la conservación de la vegetación existente en el camino de acceso, así como el aprovechamiento de los vientos dominantes.

Por lo tanto, en el presente proyecto se pretende urbanizar un total de **110** lotes repartidos de la siguiente manera:

USO	No. LOTES
H2-U	106
EV	3
IN	1
TOTAL =	110

Cálculo del Área de Cesión

Por lo que respecta al área de cesión para destinos, esta se calculó tomando los porcentajes que establece el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima de acuerdo al art. **139** fracciones **IV**, misma que establece que a la zona de Habitacional Unifamiliar Densidad Baja **H2-U**, les corresponde ceder el **20% de la superficie vendible**.

Por lo tanto, el cálculo del área de cesión se determinó de la siguiente manera:

ZONA	SUPERFICIE	# LOTES	REQUERIMIENTO DE CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO	A CEDER
H2-U	28,231.22	106	20% DE LA SUP VENDIBLE	5,646.24
TOTAL	28,231.22	106		5,646.24

El proyecto para cumplir con la obligación de otorgar las áreas de cesión reglamentarias, ha destinado los siguientes equipamientos, en función con los existentes en la zona próxima inmediata al área de aplicación y a las necesidades propias del proyecto:

LOTES PARA CESIÓN

USO	PROYECTO	
	NO. LOTES	SUPERFICIE (m ²)
EV	3	5,646.67
TOTAL	3	5,646.67

IN	1	224.03
NOTA: La superficie del lote de equipamiento IN no se encuentra computada como área de cesión para destinos.		

Sin embargo, es importante mencionar que la superficie del lote de Equipamiento de Infraestructura (IN) donde se alojará el tanque elevado, no está computada dentro de las áreas de cesión para destinos del proyecto. Por lo tanto, dicha condición se refleja en el superávit de la siguiente comparativa:

COMPARATIVA DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)
CESIÓN DE PROYECTO	5,646.67
CÁLCULO DE CESIÓN	5,646.24
DIFERENCIA (superávit)	0.43

Las áreas de cesión no podrán ser comercializadas por el H. Ayuntamiento de conformidad a lo señalado en el artículo **132** del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, que dice: *“Las áreas de cesión para destinos, o cesiones, así como las vías públicas e instalaciones para servicios públicos en todos los centro 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”*.

Finalmente se presenta el resumen general de áreas del presente proyecto:

CONCEPTO	PROYECTO	
	SUPERFICIE (m ²)	%
SUPERFICIE VENDIBLE	28,231.22	56.46%
SUPERFICIE DE CESIÓN PARA DESTINOS (EV)	5,646.67	11.29%
SUPERFICIE DE INFRAESTRUCTURA (IN)	224.03	0.45%
SUPERFICIE DE CESIÓN PARA VIALIDADES	15,898.08	31.80%
TOTAL	50,000.00	100.00%

PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO URBANO

La propuesta del presente Programa Parcial de Urbanización, parte del principio de garantizar a la población del fraccionamiento en proyecto, así como los habitantes de su zona inmediata, el acceso a los elementos de equipamiento necesarios para el desarrollo comunitario de los residentes.

Por lo anterior, se establecen los siguientes elementos:

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	EQUIPAMIENTO URBANO
10-08-02-010	1	224.03 m ²	IN (TANQUE Y POZO)
	2	1,352.82 m ²	EV (ÁREA VERDE-JARDÍN)

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	EQUIPAMIENTO URBANO
10-08-02-013	1	1,488.24 m ²	EV (ÁREA VERDE-JARDÍN)

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	EQUIPAMIENTO URBANO
10-08-02-017	1	2,805.61 m ²	EV (JUEGOS INFANTILES)

CRITERIOS DE INGENIERÍA VIAL

En cuanto a los criterios de vialidad, el proyecto se apega a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de El Chivato-Joyitas (Modificación publicada en la gaceta del Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 28 de enero de 2025); así como, al Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, en la parte de su diseño. El proyecto cuenta con los siguientes tipos de vialidad, considerando doble sentido de circulación en todas las vialidades:

La **Calle de Distribución CD-2**, calle De las Primaveras con derecho de vía de **13.00 m.**, las cuales cuentan con dos carriles de circulación de 3.50 m cada uno, un carril de estacionamiento de 2.40 m y aceras de 1.80 m.

El resto de las vialidades se diseñaron como **calles locales** con derecho de vía de **12.00 m**, las cuales cuentan con dos carriles de circulación de 3.00 m cada uno, un carril de estacionamiento de 2.40 m y aceras de 1.80 m en cada lado.

ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos del presente Programa Parcial de Urbanización, las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad de la parte promotora, quien está obligada de conformidad a lo dispuesto en el artículo **293** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen conforme al presente Programa y al proyecto ejecutivo que la autoridad municipal autorice. Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, pública o privada, requerirá la autorización del Ayuntamiento de Villa de Álvarez, conforme a lo que establecen las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

De igual manera y para dar cumplimiento al **art. 146**, fracción **I**, del Reglamento de Zonificación, las **áreas de cesión** para destinos se habilitarán para su inmediata utilización, las correspondientes a espacios abiertos o áreas verdes serán a **costo total del urbanizador** y a satisfacción de las autoridades municipales, así como las siguientes acciones:

- La construcción de los pasos peatonales y rampas para discapacitados en todas las esquinas, considerando los lineamientos establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEDATU-2023, Estructura y diseño para vías urbanas, mismo que se deriva del Manual de Diseño de Calles Mexicanas de la SEDATU.
- La dotación de los espacios de equipamiento para satisfacer las necesidades de la población.
- Habilitar las áreas de cesión destinadas a áreas verdes, para propiciar la integración y cohesión social de la futura población residente en apego a lo establecido en la NOM.001-SEDATU-2021, ESPACIOS PÚBLICOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.
- Establecer un programa de manejo de residuos generados durante el proceso de la obra, así como la operación del fraccionamiento, promoviendo acciones del destino adecuado de los residuos, así como su reciclaje.
- Todos aquellos derivados del Resolutivo en materia de Impacto Ambiental.
- Reforestación de vías y espacios públicos con las especies recomendadas.

-
- La construcción de las obras necesarias que determine el proyecto ejecutivo de urbanización que al respecto se elabore.
 - La realización de las redes apegadas al proyecto que al respecto autoricen los organismos operadores.
 - Dotar de un tanque elevado para la operación del pozo profundo existente; así como rehabilitar la planta de tratamiento de aguas residuales de la localidad, en los términos establecidos por el organismo operador.
 - Consolidar la vialidad denominada calle De las Primaveras, únicamente en el frente y parte correspondiente al área de aplicación.
 - Construcción de la calle Esmeralda, únicamente la sección de la vialidad correspondiente al área de aplicación.
 - Construcción del 50% de la sección de la vialidad denominada calle Ágata, en la parte correspondiente al área de aplicación.

De conformidad con el **artículo 337** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima cuyo texto dice que, mientras no reciba las obras el Ayuntamiento para su municipalización, el urbanizador o promotor estará obligado a:

- I. Prestar los servicios de vigilancia;
- II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;
- III. Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado;
- IV. Prestar con eficiencia el servicio de limpia y recolección de desechos sólidos;
- V. Mantener limpios y bardeados con barrera transparente los terrenos; y
- VI. Cuidar y conservar las áreas verdes.

El urbanizador podrá repercutir proporcionalmente entre los vecinos, el costo de prestación de los servicios a que se encuentra obligado mientras no municipalice las obras de urbanización. El Ayuntamiento respectivo controlará al urbanizador en la repercusión del costo de los servicios.

SIN TEXTO

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

DIRECTORIO

Mtra. Indira Vizcaíno Silva
Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Lic. Alberto Eloy García Alcaraz
Secretario General de Gobierno y
Director del Periódico Oficial

Mtro. J. Dolores García Sosa
Director General de Gobierno

Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval
Directora de Proyectos

Colaboradores:

Mtro. Ariel Benjamín Hernández Cruz
LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías
Lic. Gregorio Ruiz Larios
Mtra. Lidia Luna González
C. Ma. del Carmen Elisea Quintero
Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo

CP. Betsabé Estrada Morán
ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez
ISC. José Manuel Chávez Rodríguez
LI. Marian Murguía Ceja
LAE. Omar Alejandro Carrillo Reyes

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