Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

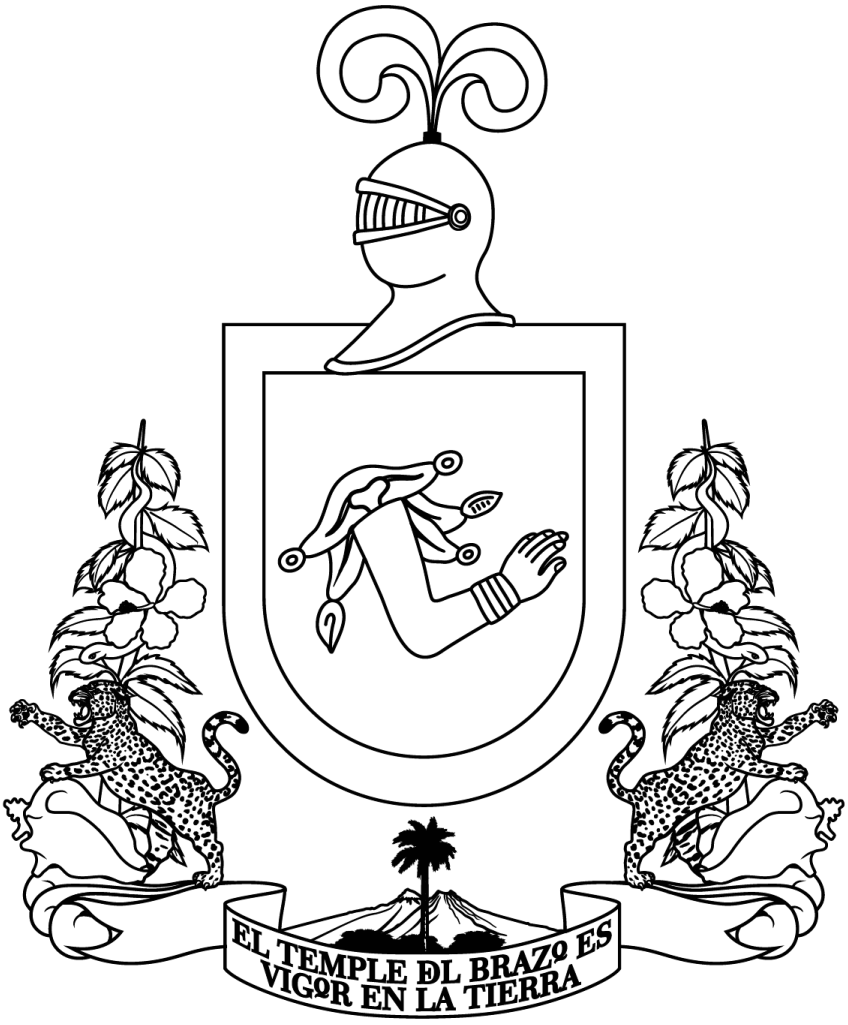
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO Y
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ

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. 1

EDICIÓN ORDINARIA

SÁBADO, 10 DE AGOSTO DE 2024

TOMO CIX

COLIMA, COLIMA

NÚM. 70
36 págs.

www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

SUMARIO

DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO “SAN JOSÉ Y LA GALERA”, UBICADO AL PONIENTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ, EN EL MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE DEL ESTADO DE COLIMA. **Pág. 3**

DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "SAN JOSÉ Y LA GALERA", UBICADO AL PONIENTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ, EN EL MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE DEL ESTADO DE COLIMA.

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

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.193/2024, de fecha 09 de julio de 2024, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 10 del citado mes y año, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *"El Estado de Colima"*, del documento que contiene la **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "San José y La Galera",** ubicado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, en el municipio del mismo nombre del Estado de Colima, promovido por la empresa CAP CONSTRUCCIONES TECNIFICADAS S. A. DE C. V. representada por el C. Roberto González Padilla.

SEGUNDO.- Que con fecha 06 de diciembre de 2013, el H. Cabildo de Villa de Álvarez, Colima, aprobó el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "San José y La Galera", ubicado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Estado "El Estado de Colima", edición número 3, de fecha 18 de enero de 2014.

TERCERO.- Que el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, Colima, en Sesión de Cabildo celebrada en fecha 15 de mayo de 2024, aprobó la **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "San José y La Galera",** ubicado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, en el municipio del mismo nombre del Estado de Colima, según se advierte de la certificación expedida por la Secretaría del citado Ayuntamiento en fecha 16 de mayo de 2024, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

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

QUINTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *"El Estado de Colima"*, el documento que contiene la **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "San José y La Galera",** ubicado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, en el municipio del mismo nombre del Estado de Colima, en los términos precisados en los Considerandos que anteceden.

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

A C U E R D O

ÚNICO.- Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *"El Estado de Colima"*, del documento que contiene la **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "San José y La Galera",** ubicado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, en el municipio del mismo nombre del Estado de Colima, aprobada en Sesión de Cabildo celebrada en fecha 15 de mayo de 2024.

T R A N S I T O R I O

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

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

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, el 12 de julio de 2024.

A t e n t a m e n t e
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"
LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA
Firma.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ
Firma.

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

Antecedentes

Con base en la escritura número **25,495** de fecha **13 de diciembre de 2011**, celebrada ante la fe del **Lic. Rogelio A. Gaytán y Gaytán, titular de la Notaría Pública No. 14, la Sra. Samantha Herrera Amador declara ser Administradora General Única de la empresa UNO HOLDING, S.A. De C.V.,** así como comparece en su carácter de **socia de la empresa, la Sra. Liliana Flores Cruz**.

Mediante escritura pública **No. 29,832**, expedida el **16 de mayo de 2013** en la **Notaría No. 14** siendo titular el **Lic. Rogelio A. Gaytán y Gaytán**, asienta la subdivisión que realiza la empresa **UNO HOLDING, S.A. de C.V**., mediante su representada **Samantha Herrera Amador, en donde se da fe** que es propietaria de terreno rústico identifica como **"San José y La Galera"** con una superficie protocolizada de **40-03-41.69 Ha.**

En dicha escritura, se describe la subdivisión llevada a cabo generando dos predios rústicos, el primero con una superficie de **11-10-25.47 ha** y el segundo con una superficie de **28-93-16.23 ha** siendo esta segunda fracción en donde el **6 de diciembre de 2013** el H. Cabildo del Municipio de Villa de Álvarez en Sesión de Cabildo aprobó el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "SAN JOSÉ Y LA GALERA", localizado al Poniente del Municipio ya mencionado, según constancia certificada del punto de Acuerdo expedida el día **10 de diciembre del año 2013**.

Posteriormente el **18 de enero de 2014**, se publicó el Programa Parcial antes citado en el periódico oficial "El Estado de Colima".

Como parte del proceso de tramitología y mientras se conformaba el expediente técnico para urbanización; la exploración y análisis del sitio que se realizaba por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) resultó en la identificación de 2 polígonos en las que se nos indicaba no urbanizar y garantizar su presencia para posterior salvamento, lo anterior consta mediante **oficio No. 401.2C.7-2023/791**, mismo que se puede consultar en anexos.

Aunado a lo anterior, y por así convenir a los intereses de la empresa propietaria de la parcela rústica, se respetó el tiempo que se tenía comprometido con el anterior promotor del presente Programa Parcial de Urbanización, además de replantear la lotificación original e incorporar la superficie total de la parcela para pasar de un **área de aplicación autorizada** de **268,169.23 m^2** y añadir una superficie de **11,736.06 m^2** que se tenían en reserva, la suma de ambas superficies resulta en **279,905.29 m^2**, a la cual si le añadimos el área del canal Peñitas y el área de zona federal, cauce y área de protección del canal[1] nos resulta en una superficie de **289,316.23 m^2**.

Mediante escritura **22,628** celebrada el **14 de enero de 2021**, las señoras **Samantha Herrera Amador y Liliana Flores Cruz** en su carácter de Administrador General Único y Apoderada General de la Sociedad[2] denominada **UNO HOLDING, S.A. de C.V., otorgan PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZA, PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO** a favor de los señores **Miguel Ángel, Constantino y María Guadalupe Rodríguez Briceño.**

Para la presente modificación se llevó a cabo un **contrato de prestación de servicios** profesionales y técnicos para desarrollar presente modificación al PPU San José y La Galera entre la empresa **UNO HOLDING, S.A. de C.V.** y la empresa

[1] Página 6 de la publicación del Programa Parcial de urbanización "San José y La Galera" del 18 de enero de 2014
[2] Según escritura 22,628, Notaría Pública 12, Lic. Adolfo Virgen Schulte

CAP CONSTRUCCIONES TECNIFICADAS E INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., cuyo Apoderado General es el C. Roberto González Padilla, lo anterior con la fe del Notario **Lic. Pablo Von Virgen Pérez, titular de la Notaría Pública No.12.** (ver anexos)

Marco jurídico

Con el fin de sustentar la modificación que se pretende exponer en el presente estudio, nos permitimos, enunciar el marco normativo que sirve de base y apoya al H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, a los propietarios y promotor del Programa Parcial de Urbanización “San José y La Galera”, para lo cual tenemos los siguientes fundamentos:

Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos, en los artículos 26, 27, párrafo tercero; 73 fracción XXIX-C; 87 y 115 fracciones II, III, V y VI establece la participación de la nación en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos dentro del territorio nacional, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia, la facultad de los estado para expedir leyes en materia de desarrollo urbano y la atribución de los ayuntamientos en cuanto a la regulación del uso del suelo, así como a la formulación y aplicación de Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; misma que establece la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y de los municipios para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; así como fija las normas básicas para la planeación de los centros de población; define los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población y determina las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos. En esta Ley se fijan las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, (artículo 1°, fracción II), así mismo esta planeación tenderá a mejorar la calidad de vida de la población rural y urbana, mediante el desarrollo socioeconómico sustentable del país, armonizando la interpelación de las ciudades y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización. (Artículo 3°, fracc. II). *Corresponde a los municipios Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales* mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento. *(artículo 11, fracción I)*

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; publicada en el periódico oficial “EL ESTADO DE COLIMA” el día 7 de mayo de 1994, teniendo la última reforma publicada el **16 de noviembre de 2011**, mediante **decreto 385**, define que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano tenderán a mejorar las condiciones de la población urbana y rural mediante la zonificación del suelo.

Esta zonificación permitirá determinar, regular y controlar las provisiones, usos, destinos y reservas de los centros de población. Así también fijan las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación mejoramiento y crecimiento de los centros de población (artículo 1 fracc.II).

De igual manera se definen los principios con los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar las correspondientes previsiones de usos, reservas y destinos del suelo. Así mismo deja bien claro que las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población se consideran como programas parciales, señalando los mecanismos e instrumentos que lo conforman.

Esta misma Ley establece las normas generales de operación para los programas de reservas territoriales a fin de regular la oferta de suelo urbano, establece las normas generales para el aprovechamiento urbano del suelo, determina las atribuciones de las autoridades competentes en la aplicación de la Ley. El Capítulo VI del Título Tercero, establece la definición y lineamientos generales para la formulación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano; y en el Artículo 21, fracción I, faculta a los Ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar los programas del ámbito de su competencia.

El artículo 40, señala que la planeación del desarrollo urbano en la entidad se llevará a cabo a través de un Sistema Estatal, integrado por los siguientes programas:

I. Básicos:

a) El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

b) Los programas municipales de desarrollo urbano;

c) Los programas de ordenación de las zonas conurbadas y demás, y

d) Los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población.

El artículo 76 de la Ley, menciona que los Programas de Desarrollo Urbano, podrán ser modificados o cancelados cuando exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen; se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incontables; surjan técnicas diferentes que permitan una realización más eficiente, no se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplirse en las etapas de rea ligación, salvo caso fortuito o fuerza mayor, y sobrevenga otra casa de interés público que los afecta; además en el **artículo 77**, se señala quienes pueden solicitar ante la autoridad su modificación o cancelación; siendo incluidos: El Gobernador del Estado, La Secretaría, Los Ayuntamientos, La Comisión Estatal, Las Comisiones Municipales, Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipales, así como las de la Federación que realicen actividades en la entidad, las entidades y grupos del sector social y privado que tengan interés directo, y los **ciudadanos del Estado**.

Bases de planeación

Con base en la legislación vigente, los programas parciales son un instrumento que está inscrito en el sistema de planeación democrática. Éste sistema que parte del Plan Nacional de Desarrollo y a su vez de los planes sectoriales; sirven como base a los Planes Estatales así como a los municipales respectivamente; y es en estos últimos donde toman sustento los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población; que son el punto de partida de los programas parciales de urbanización.

El Plan Estatal de Desarrollo 2021-2027, publicado en el periódico oficial “El Estado de Colima” el de enero de 2010, señala que el gobierno estatal va a “Impulsar una política ambiental sustentable, generando y regulando el ordenamiento ecológico y territorial de forma estratégica y regional, que fomente un aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la conservación de la biodiversidad, previniendo y controlando la contaminación; a través de una gestión y educación ambiental eficiente que den respuesta a las necesidades y al desarrollo de la sociedad, con transparencia y excelencia acreditada para ser ampliamente reconocidos a nivel estatal y nacional”.

Por otro lado, **El Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024**; en lo que toca a la planeación urbana la aborda como un instrumento de coordinación urbana, se ocupa de la participación ciudadana en los procesos de planeación y en lo que toca a instrumentos de ordenamiento territorial y ambiental señala como objetivos los siguientes:

1. Actualizar los instrumentos de planeación que contengan una visión integrada de largo plazo, considerando las relaciones urbano-rurales del municipio;
2. Promover la política ambiental para el desarrollo sustentable que garantice a la ciudadanía la protección y preservación de los recursos naturales.
3. Contar con programas parciales de desarrollo urbano los sectores más necesitados de la ciudad, particularmente para el mejoramiento de los barrios existentes en la zona urbana del municipio, así como en los poblados y comunidades rurales.

El presente programa parcial, aunque no se expidió como un programa derivado del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Villa de Álvarez (PDUCPVA) publicado en el periódico oficial “El Estado de Colima”, el 19 de diciembre de 2015, sin embargo en la zona que nos ocupa no hubo modificaciones en la Clasificación de áreas, la Zonificación, ni en la Estructura Urbana; por lo tanto podemos hacer referencia a este para que sirva de base y guarde congruencia con el instrumento vigente.

Programa Parcial de urbanización San José y La Galera, publicado el 18 de enero de 2014 en el periódico oficial “El Estado de Colima”.

Planteamiento

Como ya se mencionó en el apartado de antecedentes en el presente estudio se presenta la modificación a la Lotificación ya autorizada en 2014[3], debido a las áreas que se tienen que asegurar para la preservación y patrimonio arqueológico identificado por parte del INAH; además de incorporar **11,736.06 m²** que se tenían como superficie rústica del PPU en el 2014.

Con la modificación a la lotificación planteada en el presente estudio, se modifica también la zonificación y la estructura urbana autorizada. A continuación, desglosaremos y enunciaremos de manera comparada lo que se autorizó y publicó en el 2014 contra lo propuesto.

[3] PPU San José y La Galera, publicado en el periódico oficial “El Estado de Colima” el 18 de enero de 2014

Modificación a la lotificación

La modificación a la Lotificación se debe a las siguientes razones y atiende los siguientes objetivos:

Objetivos generales.

1. Identificación de zonas de restricción por parte del INAH;
2. Incorporación de la fracción rústica con superficie de **11,736.06 m^2;**
3. Reducir el superávit de área de cesión de 4,754.93 m^2.

Objetivos específicos.

1. Se incrementó en 29 lotes con uso Habitacional Unifamiliar densidad alta (H4-U) y superficie de 7,969.08 m^2 quedando en 1083 lotes en una superficie de 121,686.57 m^2;
2. Se reduce en 4 lotes con uso Mixto de Barrio intensidad Alta (MB-3), así como 491.97 m^2 menos, resultando en 19 lotes en una superficie de 3,239.46 m^2;
3. Se incrementa en 9 lotes con uso Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3), pero se reduce la superficie en 100.51 m^2, resultando en 18 lotes en una superficie de 4,138.79 m^2;
4. Se reduce en 5 lotes con uso Centro de Barrio intensidad Alta (CB-3), así como en 801.07 m^2 de superficie, resultando en 106 lotes CB-3 en una superficie final de 17,105.01 m^2;
5. Se incrementa en 2 lotes con destino Espacios Verdes Abiertos (EV) y en superficie en 3,923.14 m^2, resultando 6 lotes en una superficie de 21,960.63 m^2;
6. En lo que se refiere a los lotes de Equipamiento Institucional (EI), permanecen sin cambios, pero se reduce la superficie en 4,962.74 m^2 para quedar finalmente en 3,952.76 m^2;
7. El predio de Infraestructura (IN), solo reduce su superficie en 48.79 m^2 para quedar finalmente en 406.46 m2;
8. La fracción rústica desaparece porque se incorpora al área de aplicación;
9. La superficie de vialidad se incrementa en 6,248.92 m^2 para quedar en 107,415.61 m^2; y
10. Las áreas que permanecen sin cambios son el área del canal Peñitas y la zona federal.

Lo anterior, se observa en las siguientes tablas comparativas.

Tabla 1 Comparativa general

Comparativa General							
2014				2024			
Zona	**Lotes**	**Superficie**	**%**	**Zona**	**Lotes**	**Superficie**	**%**
H4-U	1054	113,717.49	39.31%	**H4-U**	1083	121,686.57	42.06%
MB-3	23	3,731.43	1.29%	**MB-3**	19	3,239.46	1.12%
MD-3	9	4,239.30	1.47%	**MD-3**	18	4,138.79	1.43%
CB-3	111	17,906.08	6.19%	**CB-3**	106	17,105.01	5.91%
EV	4	18,037.49	6.23%	**EV**	6	21,960.63	7.59%
EI	1	8,915.50	3.08%	**EI**	1	3,952.76	1.37%
IN	1	455.25	0.16%	**IN**	1	406.46	0.14%
Área de canal Peñitas		3,772.96	1.30%	Área de canal Peñitas		3,772.96	1.30%
Área ZF, cauce		5,637.98	1.95%	Área ZF, cauce		5,637.98	1.95%
Área Rústico		11,736.06	4.06%	Área Rústico		0.00	0.00%
Área vialidad		101,166.69	34.97%	Área vialidad		107,415.61	37.16%
Totales	**1203**	**289,316.23**	100.00%	**Totales**	**1234**	**289,316.23**	**100.00%**

Fuente: Elaboración propia

La Lotificación se presenta relacionada y desglosada, como se observa a continuación.

Mz-262			Mz-263			Mz-264			Mz-265			Mz-266		
lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso
1	169.45	H4-U	1	110.88	H4-U	1	225.54	MD-3	1	109.38	H4-U	1	1364.36	EV
2	169.45	H4-U	2	110.88	H4-U	2	212.65	MD-3	2	109.38	H4-U			
3 al 7	105.00	H4-U	3 al 12	105.00	H4-U	3 al 7	97.50	H4-U	3 al 12	105.00	H4-U			
8	111.66	H4-U	13	157.30	H4-U	8	95.88	H4-U	13	165.86	H4-U			
9	220.14	H4-U	14	157.30	H4-U	9 al 13	97.50	H4-U	14	157.30	H4-U			
10	105.00	H4-U	15 al 24	105.00	H4-U				15 al 24	105.00	H4-U			
11	105.00	H4-U												

Mz-267			Mz-268			Mz-269			Mz-270			Mz-271		
lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso
1	164.98	H4-U	1	202.27	MB-3	1	110.88	H4-U	1	209.17	MD-3	1	242.11	MD-3
2	155.53	H4-U	2	109.50	H4-U	2	110.88	H4-U	2	191.69	MD-3	2	223.23	MD-3
3	110.88	H4-U	3	105.00	H4-U	3 al 14	105.00	H4-U	3 al 9	105.00	H4-U	3 al 11	105.00	H4-U
4	105.00	H4-U	4	105.00	H4-U	15	198.90	H4-U	10	110.88	H4-U	12	110.88	H4-U
5	105.00	H4-U	5	103.38	H4-U	16	211.49	H4-U	11	110.88	H4-U	13	110.88	H4-U
6	196.50	H4-U	6	103.38	H4-U	17 al 27	105.00	H4-U	12 al 17	105.00	H4-U	14 al 21	105.00	H4-U
7	173.30	H4-U	7	105.00	H4-U									
8	149.12	H4-U	8	105.00	H4-U									
9	124.94	H4-U												
10	224.50	H4-U												

Mz-272			Mz-273			Mz-274			Mz-275			Mz-276		
lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso
1	101.88	H4-U	1	155.82	H4-U	1	110.50	H4-U	1	191.93	MB-3	1	110.50	H4-U
2	101.88	H4-U	2	110.88	H4-U	2	110.50	H4-U	2	143.10	MB-3	2	110.50	H4-U
3 al 17	105.00	H4-U	3 al 17	105.00	H4-U	3 al 16	105.00	H4-U				3 al 17	105.00	H4-U
18	116.02	H4-U	18	110.50	H4-U	17	167.93	H4-U				18	103.00	H4-U
19	157.66	H4-U	19	110.50	H4-U	18	321.32	H4-U				19	103.00	H4-U
20 al 33	105.00	H4-U	20 al 34	105.00	H4-U	19 al 29	105.00	H4-U				20 al 34	105.00	H4-U

Mz-277			Mz-278			Mz-279			Mz-280			Mz-281		
lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso
1	110.50	H4-U	1	11.50	H4-U	1	168.65	MD-3	1	219.80	MD-3	1	110.50	H4-U
2	11.50	H4-U	2	110.50	H4-U	2	256.17	MD-3	2	197.04	MD-3	2	110.50	H4-U
3 al 17	105.00	H4-U	3 al 17	105.00	H4-U	3 al 13	105.00	H4-U	3	105.00	H4-U	3 al 17	105.00	H4-U
18	110.50	H4-U	18	110.50	H4-U	14	110.50	H4-U	4	105.00	H4-U	18	110.50	H4-U
19	110.50	H4-U	19	170.50	H4-U	15	110.50	H4-U	5	158.38	MB-3	19	110.50	H4-U
20 al 34	105.00	H4-U	20 al 33	150.00	H4-U	16 al 26	105.00	H4-U	6	160.00	MB-3	20 al 34	105.00	H4-U
									7	158.38	MB-3			
									8	105.00	H4-U			

Mz-282			Mz-283			Mz-284			Mz-285			Mz-286		
lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso
1	110.50	H4-U	1	110.50	H4-U	1	110.50	H4-U	1	110.50	H4-U	1	110.50	H4-U

2	110.50	H4-U	2	110.50	H4-U	2	110.50	H4-U	2	110.50	H4-U	2	110.50	H4-U
3 al 17	105.00	H4-U	3 al 17	105.00	H4-U	3 al 17	105.00	H4-U	3 al 17	105.00	H4-U	3 al 17	105.00	H4-U
18	110.50	H4-U	18	103.00	H4-U	18	103.00	H4-U	18	110.50	H4-U	18	110.50	H4-U
19	110.50	H4-U	19	103.00	H4-U	19	103.00	H4-U	19	110.50	H4-U	19	110.50	H4-U
20	105.00	H4-U	20 al 34	105.00	H4-U	20	105.00	H4-U	20 al 34	105.00	H4-U	20 al 34	105.00	H4-U
21 al 34	105.00	H4-U				21 al 34	105.00	H4-U						

Mz-287			**Mz-288**			**Mz-289**			**Mz-290**			**Mz-291**		
lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso
1	4,527.42	EV	1	119.88	H4-U	1	110.50	H4-U	1	110.50	H4-U	1	3252.12	EV
			2	208.51	H4-U	2	110.50	H4-U	2	110.50	H4-U			
			3	105.00	H4-U	3 al 17	105.00	H4-U	3 al15	105.00	H4-U			
			4 al 9	105.00	H4-U	18	110.50	H4-U	16	139.81	MB-3			
			10	110.50	H4-U	19	110.50	H4-U	17	142.27	MB-3			
			11	110.50	H4-U	20 al 34	105.00	H4-U	18 al 31	105.00	H4-U			
			12 al 20	105.00	H4-U									

Mz-292			**Mz-319**			**Mz-293**			**Mz-294**			**Mz-295**		
lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso
1	110.50	H4-U	1	110.88	H4-U	1	3952.76	EI	1	110.50	H4-U	1	144.41	H4-U
2	142.38	CB-3	2	170.50	MB-3				2	142.38	CB-3	2	156.04	CB-3
3 al 10	144.00	CB-3	3 al 16	105.00	H4-U				3 al 15	144.00	CB-3	3 AL 7	144.00	CB-3
11	252.24	CB-3	17	155.50	MB-3				16	142.38	CB-3	8	142.38	CB-3
12	140.43	MB-3	18	110.88	H4-U				17	110.50	H4-U	9	110.50	H4-U
13 al 23	105.00	H4-U	19 al 33	105.00	H4-U				18 AL 32	105.00	H4-U	10 AL 15	105.00	H4-U

Mz-296			**Mz-297**			**Mz-298**			**Mz-299**			**Mz-300**		
lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso
1	260.73	CB-3	1	142.38	CB-3	1	142.38	CB-3	1	142.38	CB-3	1	171.32	H4-U
2	130.45	H4-U	2	110.50	H4-U	2	110.50	H4-U	2	110.88	H4-U	2	163.90	H4-U
3 AL 8	105.00	H4-U	3 AL 17	105.00	H4-U	3 AL 17	105.00	H4-U	3 AL 7	105.00	H4-U	3	153.28	H4-U
9	110.50	H4-U	18	110.50	H4-U	18	110.50	H4-U	8	198.43	MB-3	4	142.66	H4-U
10	142.38	CB-3	19	142.38	CB-3	19	142.38	CB-3	9	146.50	CB-3	5	238.04	MB-3
11	144.00	CB-3	20 AL 32	144.00	CB-3	20 AL 32	144.00	CB-3	10 AL 15	144.00	CB-3			
12	144.00	CB-3												
13	144.00	CB-3												
14	144.00	CB-3												

Mz-301			**Mz-302**			**Mz-303**			**Mz-304**			**Mz-305**		
lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso
1	110.50	H4-U	1	110.50	H4-U	1	122.42	H4-U	1	169.13	H4-U	1	110.50	H4-U
2	110.50	H4-U	2	110.50	H4-U	2	177.52	H4-U	2	118.49	H4-U	2	110.50	H4-U
3 AL 17	105.00	H4-U	3 AL 17	105.00	H4-U	3 AL 9	105.00	H4-U	3 AL 11	105.00	H4-U	3 AL 17	105.00	H4-U
18	110.50	H4-U	18	110.50	H4-U	10	110.50	H4-U	12	110.50	H4-U	18	110.50	H4-U
19	110.50	H4-U	19	110.50	H4-U	11	110.50	H4-U	13	110.50	H4-U	19	110.50	H4-U
20 AL 34	105.00	H4-U	20 AL 34	105.00	H4-U	12 AL 18	105.00	H4-U	14 AL 21	105.00	H4-U	20 AL 34	105.00	H4-U

Mz-306			Mz-307			Mz-308			Mz-309			Mz-310		
lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso
1	110.50	H4-U	1	4,253.47	EV	1	117.00	H4-U	1	117.00	H4-U	1	118.00	H4-U
2	110.50	H4-U				2	173.69	CB-3	2	128.25	H4-U	2	112.00	H4-U
3 AL 14	105.00	H4-U				3	173.75	CB-3	3	128.25	H4-U	3	112.00	H4-U
15	141.19	MB-3				4	172.77	CB-3	4	174.68	H4-U	4	112.00	H4-U
16	196.15	MB-3				5	172.78	CB-3	5	159.76	H4-U	5	112.00	H4-U
17 AL 28	105.00	H4-U				6	173.78	CB-3	6	240.80	H4-U	6	151.52	CB-3
						7	175.77	CB-3	7	229.56	CB-3	7	135.00	CB-3
						8	178.75	CB-3	8	219.36	CB-3	8	172.60	CB-3
						9	182.35	CB-3	9	210.17	CB-3	9	152.29	CB-3
						10	185.99	CB-3	10	202.00	CB-3	10 AL 12	112.00	H4-U
						11	189.64	CB-3	11	194.85	CB-3	13	118.00	H4-U
						12	193.28	CB-3	12	246.83	CB-3	14	120.00	H4-U
						13	196.93	CB-3	13	110.20	H4-U	15	120.00	H4-U
						14	419.54	CB-3	14 AL 22	119.00	H4-U			
						15	140.47	H4-U						
						16 AL 28	119.00	H4-U						

Mz-311			Mz-312			Mz-313			Mz-314			Mz-315		
lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso
1	118.00	H4-U	1	161.20	MB-3	1	174.21	H4-U	1	153.63	H4-U	1	8030.56	EV
2 AL 7	112.00	H4-U	2 AL 4	116.43	H4-U	2	189.36	H4-U	2	347.81	CB-3			
8	168.99	CB-3	5	112.43	H4-U	3 AL 6	105.00	H4-U	3	207.66	CB-3			
9	144.52	CB-3				7	103.38	H4-U	4	194.00	CB-3			
10	213.10	CB-3				8 AL 10	105.00	H4-U	5	158.42	CB-3			
11 AL 16	112.00	H4-U							6	120.00	H4-U			
17	118.00	H4-U							7	120.00	H4-U			
18	120.00	H4-U												
19	120.00	H4-U												

Mz-316			Mz-317			Mz-318			Mz-320			Mz_321		
lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso
1	162.27	H4-U	1	133.00	H4-U	1	183.25	H4-U	1	406.46	IN	1	230.48	MD-3
2	161.00	H4-U	2	133.00	H4-U	2	223.50	MB-3	2	194.50	MD-3			
3	133.00	H4-U	3 AL 13	105.00	H4-U	3	160.00	MB-3	3	97.50	H4-U			
4	105.00	H4-U	14	110.50	H4-U	4	158.38	MB-3	4	97.50	H4-U			
5	105.00	H4-U	15	110.50	H4-U	5	140.00	H4-U	5	97.50	H4-U			
6	157.78	H4-U	16 AL 26	105.00	H4-U				6	97.50	H4-U			
7	142.68	H4-U							7	192.00	H4-U			
8	127.61	H4-U												
9	112.53	H4-U												
10	351.21	H4-U												

Mz_322			Mz-323			Mz-324			Mz-325			Mz-326			Mz-327		
lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso
2	145.72	H4-U	1	148.26	H4-U	1	140.43	H4-U	1	147.46	H4-U	1	135.28	H4-U	1	235.17	MD-3

3	113.50	H4-U	2	149.40	H4-U	2	118.35	H4-U	2	120.56	H4-U	2	110.00	H4-U			
4	143.03	H4-U	3 AL 11	97.50	H4-U	3 AL 10	97.50	H4-U	3 AL 6	97.50	H4-U	3	97.50	H4-U			
			12	202.23	MD-3	11	532.70	EV	7	204.65	MD-3	4	178.89	MD-3			
			13	256.87	MD-3	12 AL 19	97.50	H4-U	8	223.54	MD-3	5	266.41	MD-3			
			14 AL 20	97.50	H4-U				9 AL 13	97.50	H4-U	6	97.50	H4-U			

Cálculo de la Cesión

Como parte de la modificación a la lotificación y con las diferencias en los incrementos de lotes y disminución de superficies, se realizó el cálculo de la cesión correspondiente en esta propuesta y se presenta enseguida la comparativa del cálculo de cesión en la versión publicada originalmente[4], a lo cual se obtuvo lo siguiente:

En primer lugar, tenemos a los lotes con uso Habitacional Unifamiliar densidad alta (H4-U) de los que se obtuvo un incremento en 29 lotes, así como incrementos y decrementos en superficies de lotes Mixtos que se pueden observar en la tabla antes mencionada.

En el PPU de 2014, se cuenta con un superávit de **4,754.93 m²**, después de replantear la lotificación y hacer el cálculo correspondiente, se tendrían que considerar una superficie de **22,452.40 m²**, y en la propuesta de cesiones esta propuesta destina **25,913.39 m²**, lo que nos arroja un superávit de **3,460.99 m²**, que los propietarios podrán utilizar en la misma propiedad de la empresa.

Lo anterior se observa en las tablas que se observan a continuación:

Tabla 2 Comparativa Cálculo Área de Cesión

Cálculo de Área de cesión				
2014				
Zona	**Superficie**	**Lotes**	**Req según cesión**	**A Ceder**
H4-U	113,717.49	1054	17 m2/lote	17,918.00
MB-3	3,731.43	23	20%	746.286
MD-3	4,239.30	9	20%	847.86
CB-3	17,906.08	111	15%	2685.912
TOTAL	139,594.30	**1197**		**22,198.06**
			Cesión en Proyecto	**26,952.99**
			Superávit	**4,754.93**

Cálculo de Área de cesión				
2024				
Zona	**Superficie**	**Lotes**	**Req según cesión**	**A Ceder**
H4-U	121,686.57	1083	17 m2/lote	18,411.00
MB-3	3,239.46	19	20%	647.892
MD-3	4,138.79	18	20%	827.758
CB-3	17,105.01	106	15%	2565.7515
TOTAL	146,069.83	**1226**		**22,452.40**
			Cesión en Proyecto	**25,913.39**
			Superávit	**3,460.99**

Fuente: Elaboración propia

Zonificación

En este apartado abordaremos la propuesta de modificación que se deriva del replanteamiento de la lotificación por las razones antes citadas; además de que, con el fin de facilitar la identificación de las diferencias plasmadas en la propuesta, tenemos que los usos propuestos se modifican en las superficies y lotes que se describen a continuación y que podemos observar en la **tabla 3**.

En la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U), se incrementó en 29 lotes y 7,969.08 m^2; la zona Mixta de Barrio Intensidad Alta (MB-3) disminuyó en 4 lotes y en 491.97 m^2 de superficie; la zona de Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3) a pesar de que se incrementó en 9 lotes, la superficie disminuyó en 100.51 m^2; La zona Comercial y de Servicios de Barrio Intensidad Alta (CB-3) disminuyó 5 lotes y 801.07 m^2 de superficie.

Por otro lado, en las demás zonas se tiene lo siguiente: Los lotes para Espacios Verdes Abiertos (EV) se incrementa en 2 lotes y en 3,923.14 m^2 de superficie, el lote de Equipamiento Institucional reduce su superficie en 4,962.74 m^2 y, por último, el lote de Infraestructura reduce su superficie en 48.79 m^2.

[4] PPU San José y La Galera, publicado en el periódico oficial "El Estado de Colima" el 18 de enero de 2014

Tabla 3 Comparativa General de Áreas

Comparativa General de Áreas									
Relación de Áreas					Relación de Áreas				
2014					2024				
Zona	Superficie	%	Lotes	%	Zona	Superficie	%	Lotes	%
H4-U	113,717.49	68.09%	1054	87.61%	H4-U	121,686.57	70.53%	1083	87.76%
MB-3	3,731.43	2.23%	23	1.91%	MB-3	3,239.46	1.88%	19	1.54%
MD-3	4,239.30	2.54%	9	0.75%	MD-3	4,138.79	2.40%	18	1.46%
CB-3	17,906.08	10.72%	111	9.23%	CB-3	17,105.01	9.92%	106	8.59%
EV	18,037.49	10.80%	4	0.33%	EV	21,960.63	12.74%	6	0.49%
EI	8,915.50	5.34%	1	0.08%	EI	3,952.76	2.29%	1	0.08%
IN	455.25	0.27%	1	0.08%	IN	406.46	0.24%	1	0.08%
TOTAL	167,002.54	100.0%	1,203	100.00%	TOTAL	172,489.68	100.0%	1,234	100.00%

Fuente: Elaboración propia

En conclusión, las zonas propuestas en el PPU autorizado en 2014 son las mismas que las que se consideran en la presente propuesta, es decir, no hay zonas nuevas, sin embargo, en todas se incrementa o disminuye ya sea en lotes y superficies, pero se sigue respetando la disposición de manera general y se disponen zonas para proteger los polígonos que se señalan por parte del INAH.

Estructura urbana

En lo que respecta a este apartado y con base tanto en la ubicación de los polígonos identificados por el INAH, así como en el Centro de Barrio 32 en el que se observa la presencia del lote de Equipamiento Institucional (EI) con destino para Secundaria, y los centros vecinales CV-126, 127, 129 y 128 que se atienden con las manzanas 287, 266, 291, 307 y 315 respectivamente. Lo anterior se observa en el plano **EST-1**.

Con el objetivo de comunicar y articular la fracción que permanecía rústica en el PPU 2014, se continuaron las calles locales Etiopía, Costa de Marfil, Camerún, Argelia y Angola. A diferencia del PPU 2014, se introduce la calle de acceso restringido (CAR) Argelia entre República del Congo y la Av. De Los Limones; la CAR utilizada presenta una sección de 7.0 m, de acuerdo con lo señalado en el artículo 216, inciso D del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima. Lo anterior se observa en el plano **EST-1**.

La justificación de introducir la calle de acceso restringido en el tramo comprendido entre la calle República del Congo y Av. De Los Limones responde a lo siguiente: La calle de acceso restringido en la calle Argelia, entre República del Congo y Av. De Los Limones, se hace necesaria por la reducción de superficie vendible tras el hallazgo de zonas arqueológicas. Para compensar la pérdida y viabilizar el proyecto, se incorporan lotes habitacionales y se modifica la sección de la vía. Esta opción, frente a otras, optimiza el suelo, minimiza el impacto ambiental y garantiza un acceso seguro a los nuevos lotes.

Factibilidades

Con el fin de contar con el soporte de las factibilidades que sirvieran de justificación al incremento de los lotes que se pretenden en el presente estudio, se solicitaron y obtuvieron las siguientes factibilidades actualizadas.

Agua Potable y Drenaje Sanitario.

Se anexa la factibilidad por parte de la CIAPACOV que mediante oficio **No. 02-DG-228/2024** en donde se ratifica que se deberá considerar la perforación y equipamiento de un pozo profundo, la construcción de un tanque elevado de 100 m^3, así como un terreno de 400 m^2 ubicado al norte de su predio; de lo anterior, los propietarios y promotor están de acuerdo en realizar lo señalado en el oficio. En lo que respecta al servicio de drenaje sanitario se deberá realizar la construcción de un subcolector de 24” y se entroncará al colector poniente. Ver anexos.

Servicio Eléctrico

Se obtuvo la factibilidad del servicio eléctrico por parte de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), quien mediante **oficio DPC-024/2024 con fecha 14 de febrero de 2024**, nos indica que existe FACTIBILIDAD para proporcionar el servicio de energía eléctrica. Ver anexos

Salvamento Arqueológico

El Instituto de Antropología e Historia en su momento realizó a petición de los propietarios la visita de inspección y realizó los trabajos de salvamento arqueológico encontrando 2 (dos) zonas en las que se nos indicaba reservar y protegerlas proponiendo sean integradas como áreas verdes (Espacios Verdes Abiertos, EV) en el proyecto, mismas que están delimitadas en las manzanas 266 y 287. Ver plano de Lotificación y **oficio No. 401.2C.7-2023/791 del 12 de diciembre de 2023.**

Conclusiones

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

Por último, esta modificación reitera a nombre de los propietarios y promotor de la misma, a cumplir los compromisos señalados en el apartado de acciones urbanas del PPU San José y La Galera tal y como se puede consultar en el periódico oficial "El Estado de Colima" publicado del 18 de enero de 2014.

SIN TEXTO

PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO SAN JOSÉ Y LA GALERA

PROPIETARIO
UNO HOLDING, S.A. de C.V.
Miguel Ángel Rodríguez Briceño
Constantino Rodríguez Briceño
Apoderados Legales

PROMOTOR
CAP CONSTRUCCIONES TECNIFICADAS E INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.
C. Roberto González Padilla
Apoderado General

SIMBOLOGÍA

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

CONTENIDO	PLANO No
LOTIFICACIÓN	LOT-1
FECHA: ene 2024	ESCALA: S/E
SERIE: PROGRAMA PARCIAL	

PERITO URBANO:
Calderón Mafud
PU-1/2011
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud

Consultor: M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud
Diseño Urbano: M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud
dibujo: M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud

Relación de áreas generales 2024	
Área total del predio	289,316.23
Área de canal Peñitas	3,772.96
Área ZF, cauce	5,637.98
Área de aplicación	279,905.29

Resumen General de Áreas 2024		%
Área vendible	146,169.83	52.22%
Área Cesión	25,913.39	9.26%
Área infraestructura	406.46	0.15%
Área vialidad	107,415.61	38.38%
Área total	279,905.29	100.00%

Cálculo de Área de cesión 2024				
Zona	Superficie	Lotes	Req según cesión	A Ceder
H4-U	121.686.57	1083	17 m2/lote	18.411.00
MB-3	3.239.46	19	20%	647.892
MD-3	4.138.79	18	20%	827.758
CB-3	17.105.01	106	15%	2565.7515
TOTAL	146.169.83	1226		22,452.40
			Cesión en Proyecto	25,913.39
			Superávit	3,460.99

Lotificación propuesta

PRIMERA MODIFICACIÓN PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN SAN JOSÉ Y LA GALERA

PROPIETARIO
UNO HOLDING, S.A. de C.V.
Miguel Ángel Rodríguez Briceño
Constantino Rodríguez Briceño
Apoderados Legales

PROMOTOR
CAP CONSTRUCCIONES TECNIFICADAS E INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.
C. Roberto González Padilla
Apoderado General

SIMBOLOGÍA

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

AUTORIZACIONES

Relación de áreas generales 2014	
Área total del predio	289,316.23
Área de canal Peñitas	3,772.96
Área ZF, cauce	5,637.98
Área Rústico	11,736.06
Área de aplicación	268,169.23

Resumen General de Áreas 2014		%
Área vendible	139,594.30	52.05%
Área Cesión	26,952.99	10.05%
Área infraestructura	455.25	0.17%
Área vialidad	101,166.69	37.72%
Área total	268,169.23	100.00%

Lotificación autorizada

Cálculo de Área de cesión 2014				
Zona	Superficie	Lotes	Req según cesión	A Ceder
H4-U	113.717.49	1054	17 m2/lote	17.918.00
MB-3	3.731.43	23	20%	746.286
MD-3	4.239.30	9	20%	847.86
CB-3	17.906.08	111	15%	2685.912
TOTAL	139.594.30	1197		22,198.06
			Cesión en Proyecto	26,952.99
			Superávit	4,754.93

Comparativa General de Áreas

Relación de Áreas 2014				
Zona	Superficie	%	Lotes	%
H4-U	113,717.49	68.09%	1054	87.61%
MB-3	3,731.43	2.23%	23	1.91%
MD-3	4,239.30	2.54%	9	0.75%
CB-3	17,906.08	10.72%	111	9.23%
EV	18,037.49	10.80%	4	0.33%
EI	8,915.50	5.34%	1	0.08%
IN	455.25	0.27%	1	0.08%
TOTAL	167,002.54	100.0%	1,203	100.00%

Relación de Áreas 2024				
Zona	Superficie	%	Lotes	%
H4-U	121,686.57	70.55%	1083	87.76%
MB-3	3,239.46	1.88%	19	1.54%
MD-3	4,138.79	2.40%	18	1.46%
CB-3	17,105.01	9.92%	106	8.59%
EV	21,960.63	12.73%	6	0.49%
EI	3,952.76	2.29%	1	0.08%
IN	406.46	0.24%	1	0.08%
TOTAL	172,489.68	100.0%	1,234	100.00%

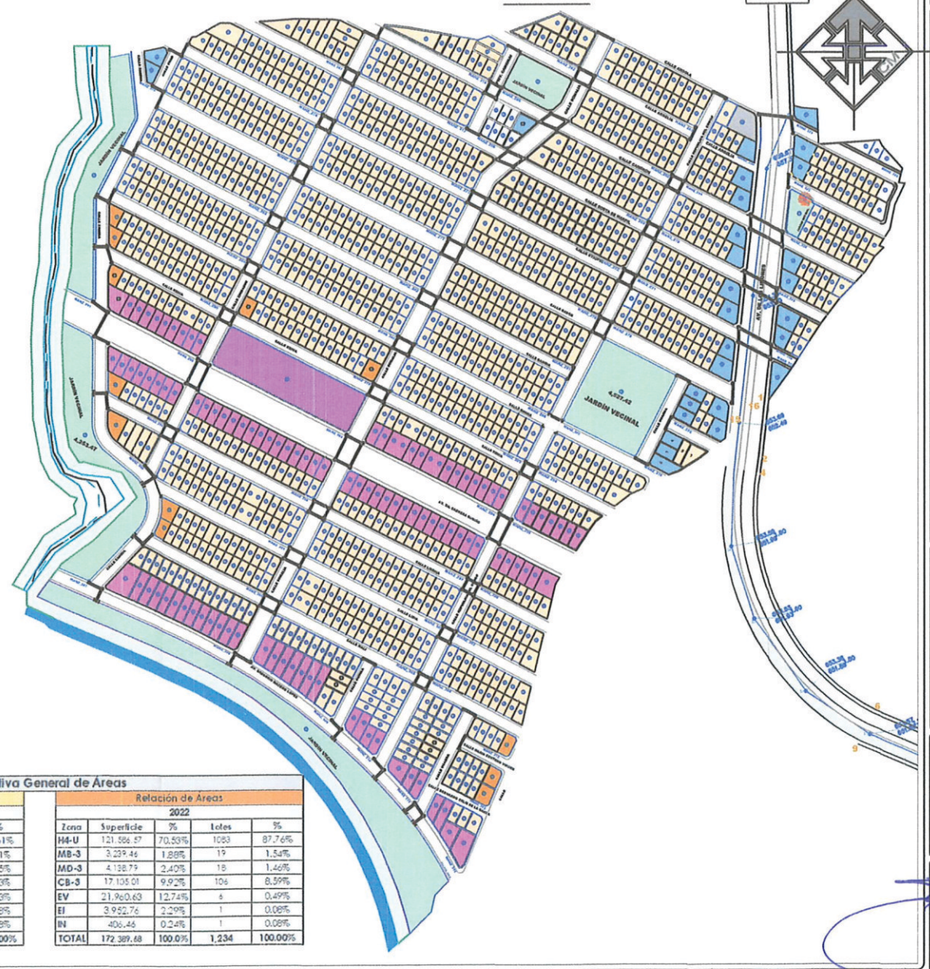
CONTENIDO: LOTIFICACIÓN COMPARADA	PLANO No: LOT-1a
FECHA: ENERO 2024	ESCALA: S/E
SERIE: PROGRAMA PARCIAL	
PERITO URBANO: CM Calderón Mafud DU-11/2011 M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud	Consultor: M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud
	Diseño Urbano: M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud
	dibujo: M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud

Relación de áreas generales 2024	
Área total del predio	289,316.23
Área de canal Peñitas	3,772.96
Área ZF, cauce	5,637.98
Área de aplicación	279,905.29

Relación de Áreas 2024				
Zona	Superficie	%	Lotes	%
H4-U	121,686.57	70.55%	1083	87.76%
MB-3	3,239.46	1.88%	19	1.54%
MD-3	4,138.79	2.40%	18	1.46%
CB-3	17,105.01	9.92%	106	8.59%
EV	21,960.63	12.73%	6	0.49%
EI	3,952.76	2.29%	1	0.08%
IN	406.46	0.24%	1	0.08%
TOTAL	172,489.68	100.0%	1,234	100.00%

Resumen General de Áreas 2024		%
Área vendible	146,169.83	52.22%
Área Cesión	25,913.39	9.26%
Área infraestructura	406.46	0.15%
Área vialidad	107,415.61	38.38%
Área total	279,905.29	100.00%

Cálculo de Área de cesión 2024				
Zona	Superficie	Lotes	Req según cesión	A Ceder
H4-U	121,686.57	1083	17 m2/lote	18,411.00
MB-3	3,239.46	19	20%	647.892
MD-3	4,138.79	18	20%	827.758
CB-3	17,105.01	106	15%	2565.7515
TOTAL	146,169.83	1226		22,452.40
			Cesión en Proyecto	25,913.39
			Superávit	3,460.99



PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO SAN JOSÉ Y LA GALERA

UBICACIÓN

PROPIETARIO
UNO HOLDING, S.A. de C.V.
Miguel Ángel Rodríguez Briceño
Constantino Rodríguez Briceño
Apoderados Legales

PROMOTOR
CAP CONSTRUCCIONES TECNIFICADAS E INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.
C. Roberto González Padilla
Apoderado General

SIMBOLOGÍA

- H4-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
- MB-3 MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
- CB-3 COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
- MD-3 CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA

PARA LOS DESTINOS

- EI EQUIPAMIENTO INSTUCIONAL
- EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
- IN EQUIPAMIENTO PARA INFRAESTRUCTURA

AUTORIZACIONES

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

Relación de áreas generales 2014	
Área total del predio	289,316.23
Área de canal Peñitas	3,772.96
Área ZF, cauce	5,637.98
Área Rústico	11,736.06
Área de aplicación	268,169.23

Cálculo de Área de cesión 2014				
Zona	Superficie	Lotes	Req según cesión	A Ceder
H4-U	113,717.49	1054	17 m2/lote	17,918.00
MB-3	3,731.43	23	20%	746.286
MD-3	4,239.30	9	20%	847.86
CB-3	17,906.08	111	15%	2685.912
TOTAL	139,594.30	1197		22,198.06
			Cesión en Proyecto	26,952.99
			Superávit	4,754.93

Resumen General de Áreas 2014		%
Área vendible	139,594.30	52.05%
Área Cesión	26,952.99	10.05%
Área infraestructura	455.25	0.17%
Área vialidad	101,166.69	37.72%
Área total	268,169.23	100.00%

Comparativa General de Áreas — Relación de Áreas 2014				
Zona	Superficie	%	Lotes	%
H4-U	113,717.49	68.09%	1054	87.61%
MB-3	3,731.43	2.23%	23	1.91%
MD-3	4,239.30	2.54%	9	0.75%
CB-3	17,906.08	10.72%	111	9.23%
EV	18,037.49	10.80%	4	0.33%
EI	8,915.50	5.34%	1	0.08%
IN	455.25	0.27%	1	0.08%
TOTAL	167,002.54	100.0%	1,203	100.00%

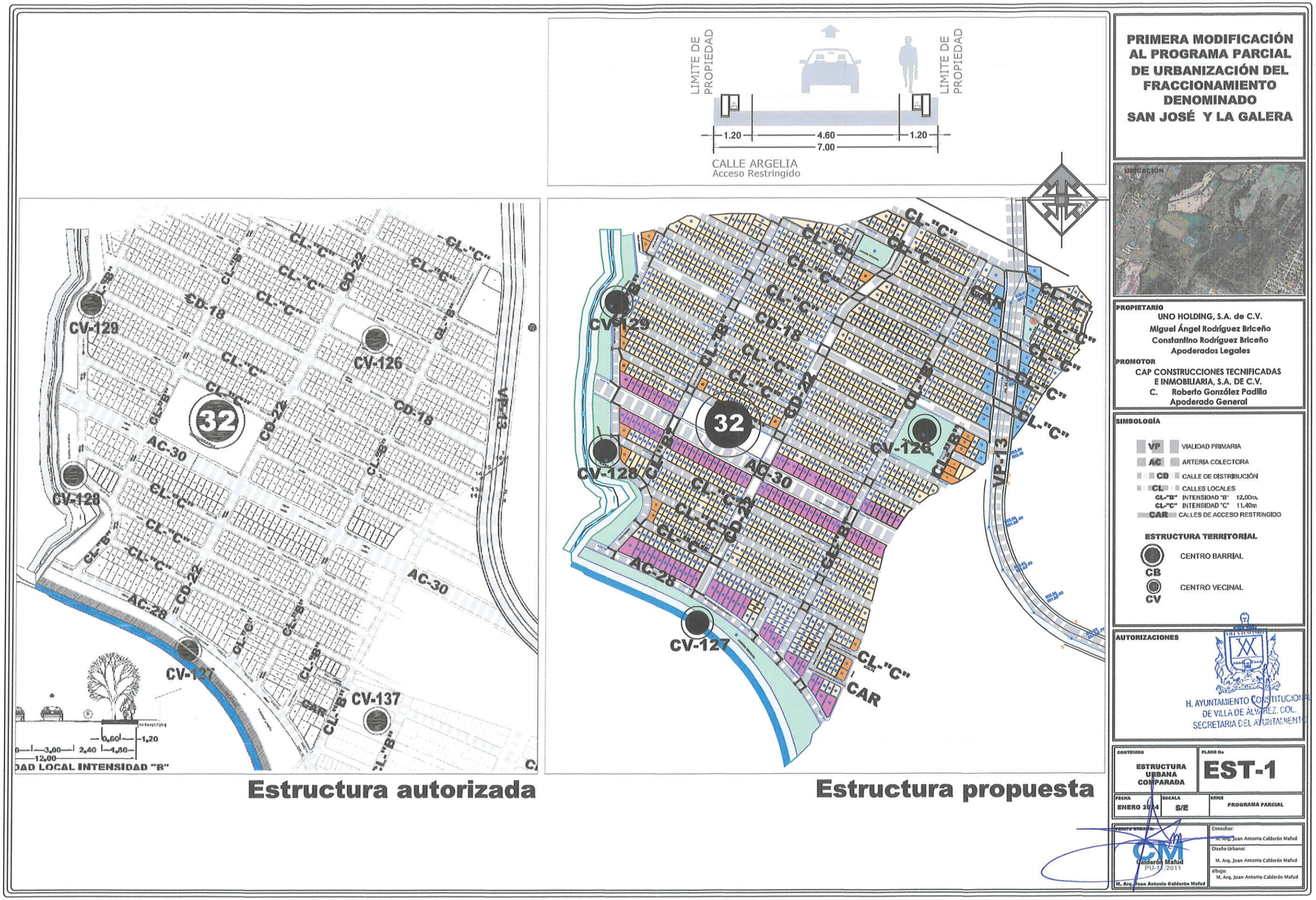
Comparativa General de Áreas — Relación de Áreas 2022				
Zona	Superficie	%	Lotes	%
H4-U	121,586.57	70.53%	1083	87.76%
MB-3	3,239.46	1.88%	19	1.54%
MD-3	4,138.79	2.40%	18	1.46%
CB-3	17,105.01	9.92%	106	8.59%
EV	21,960.63	12.74%	6	0.49%
EI	3,952.76	2.29%	1	0.08%
IN	406.46	0.24%	1	0.08%
TOTAL	172,389.68	100.0%	1,234	100.00%

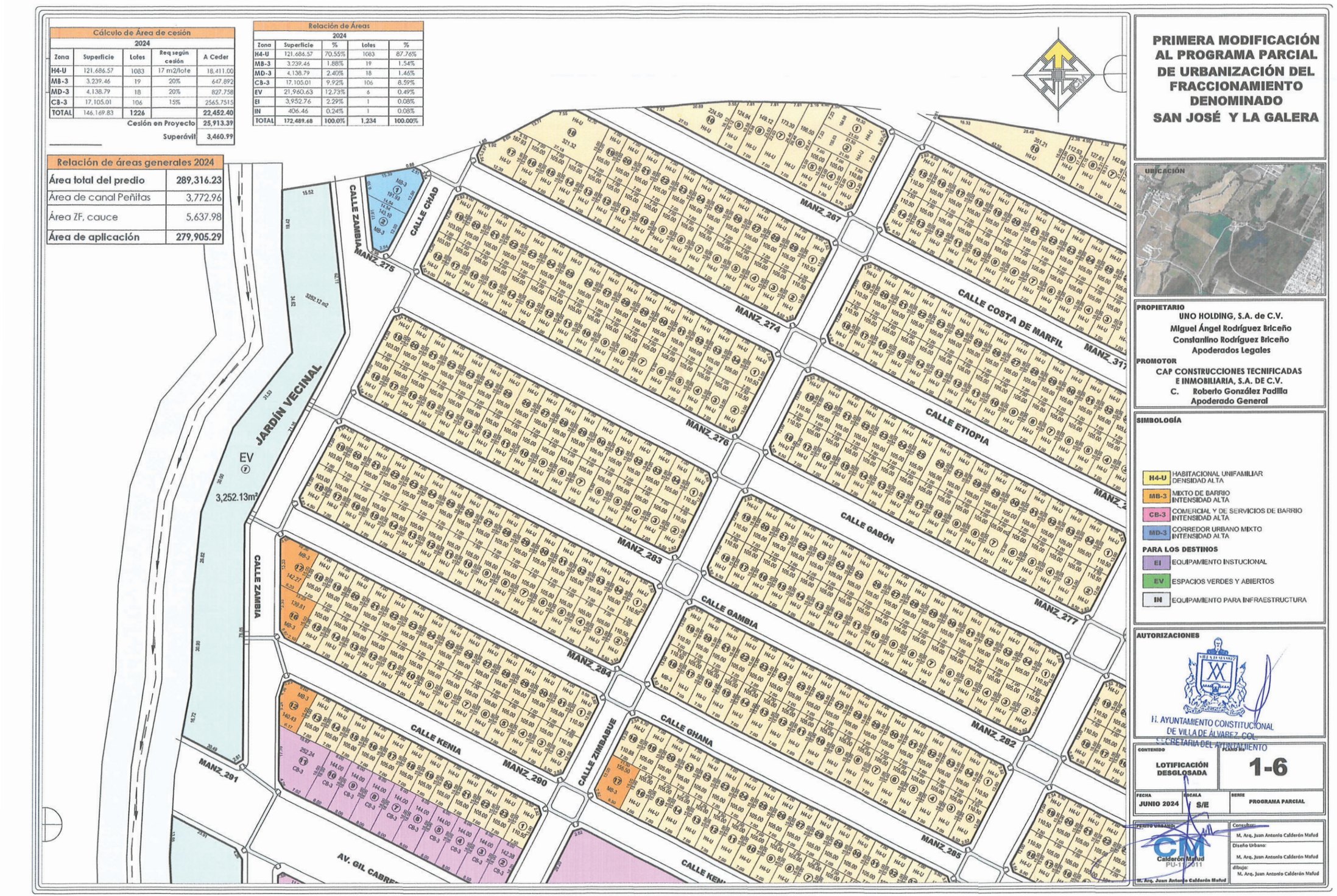
CONTENIDO	PLANO No
ZONIFICACIÓN COMPARADA	ZON-1

FECHA	ESCALA	SERIE
ENERO 2024	S/E	PROGRAMA PARCIAL

PERITO URBANO: Calderón Mafud PU-1/2011 — M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud

Consultor: M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud
Diseño Urbano: M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud
dibujo: M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud


LIMITE DE PROPIEDAD
LIMITE DE PROPIEDAD
1.20
4.60
1.20
7.00
CALLE ARGELIA
Acceso Restringido
CV-129
CV-126
CV-128
CV-127
CV-137
32
AC-30
AC-28
CD-18
CD-22
CL-"B"
CL-"C"
CAR
VP-13
0.60
1.20
3.00
2.40
1.80
12.00
Estructura autorizada
Estructura propuesta
PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO SAN JOSÉ Y LA GALERA
UBICACIÓN
PROPIETARIO
UNO HOLDING, S.A. de C.V.
Miguel Ángel Rodríguez Briceño
Constantino Rodríguez Briceño
Apoderados Legales
PROMOTOR
CAP CONSTRUCCIONES TECNIFICADAS E INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.
C. Roberto González Padilla
Apoderado General
SIMBOLOGÍA
VP VIALIDAD PRIMARIA
AC ARTERIA COLECTORA
CD CALLE DE DISTRIBUCIÓN
CL CALLES LOCALES
CL-"B" INTENSIDAD "B" 12.00m.
CL-"C" INTENSIDAD "C" 11.40m
CAR CALLES DE ACCESO RESTRINGIDO
ESTRUCTURA TERRITORIAL
CB CENTRO BARRIAL
CV CENTRO VECINAL
AUTORIZACIONES
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE VILLA DE ÁLVAREZ, COL.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO
CONTENIDO
ESTRUCTURA URBANA COMPARADA
PLANO No
EST-1
FECHA
ENERO 2014
ESCALA
S/E
SERIE
PROGRAMA PARCIAL
CONSULTOR URBANO:
Calderón Mafud PU-1/2011
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud
Consultor:
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud
Diseño Urbano:
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud
dibujo:
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud



Cálculo de Área de cesión 2024				
Zona	Superficie	Lotes	Req según cesión	A Ceder
H4-U	121,686.57	1083	17 m2/lote	18,411.00
MB-3	3,239.46	19	20%	647.892
MD-3	4,138.79	18	20%	827.758
CB-3	17,105.01	106	15%	2565.7515
TOTAL	146,169.83	1226		22,452.40
			Cesión en Proyecto	25,913.39
			Superávit	3,460.99

Relación de Áreas 2024				
Zona	Superficie	%	Lotes	%
H4-U	121,686.57	70.55%	1083	87.76%
MB-3	3,239.46	1.88%	19	1.54%
MD-3	4,138.79	2.40%	18	1.46%
CB-3	17,105.01	9.92%	106	8.59%
EV	21,960.63	12.73%	6	0.49%
EI	3,952.76	2.29%	1	0.08%
IN	406.46	0.24%	1	0.08%
TOTAL	172,489.68	100.0%	1,234	100.00%

Relación de áreas generales 2024	
Área total del predio	289,316.23
Área de canal Peñitas	3,772.96
Área ZF, cauce	5,637.98
Área de aplicación	279,905.29

PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO SAN JOSÉ Y LA GALERA

UBICACIÓN

PROPIETARIO
UNO HOLDING, S.A. de C.V.
Miguel Ángel Rodríguez Briceño
Constantino Rodríguez Briceño
Apoderados Legales

PROMOTOR
CAP CONSTRUCCIONES TECNIFICADAS E INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.
C. Roberto González Padilla
Apoderado General

SIMBOLOGÍA

- H4-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
- MB-3 MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
- CB-3 COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
- MD-3 CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA

PARA LOS DESTINOS

- EI EQUIPAMIENTO INSTUCIONAL
- EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
- IN EQUIPAMIENTO PARA INFRAESTRUCTURA

AUTORIZACIONES

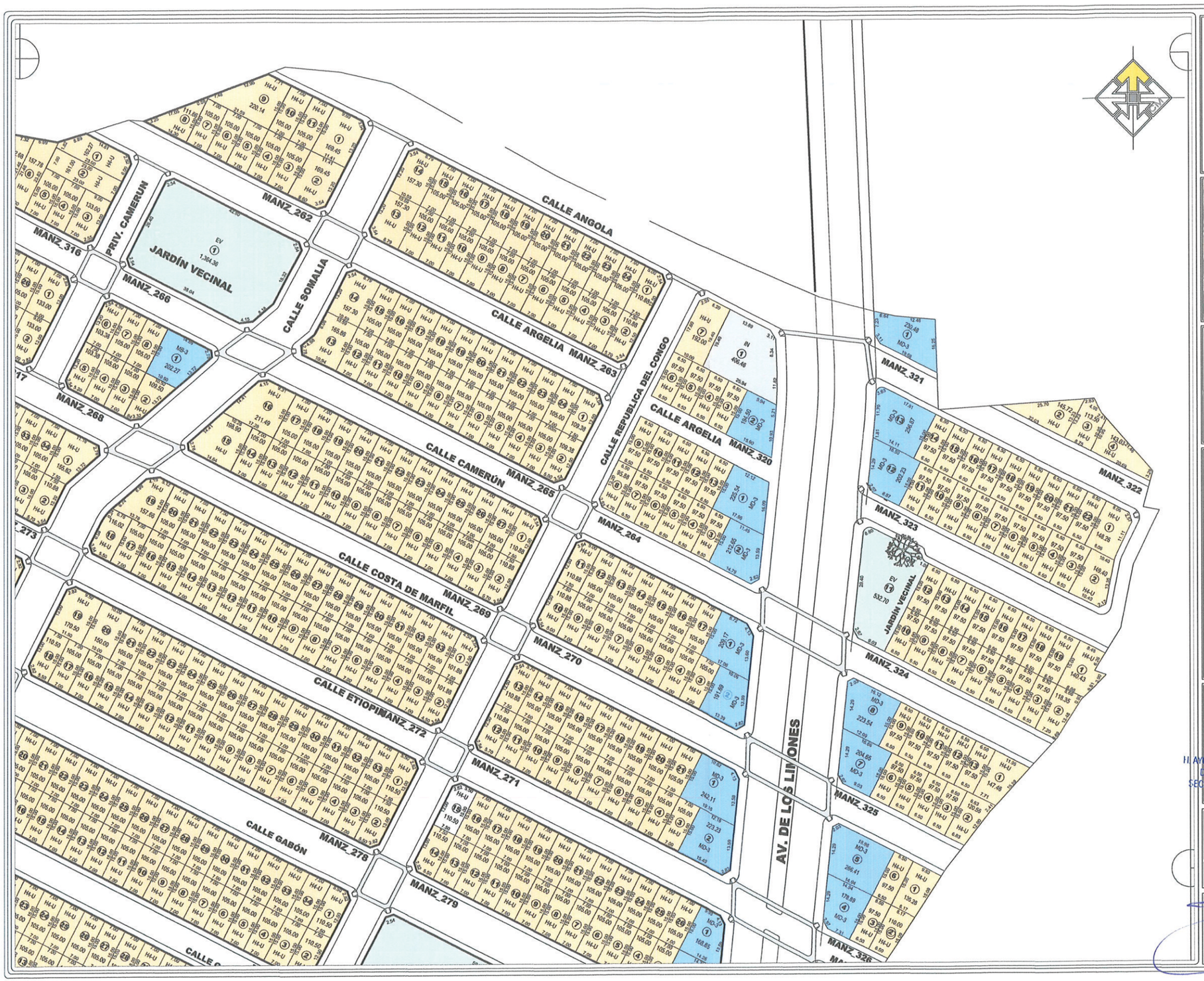
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE VILLA DE ÁLVAREZ, COL.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

CONTENIDO	PLANO No.
LOTIFICACIÓN DESGLOSADA	1-6

FECHA	ESCALA	SERIE
JUNIO 2024	S/E	PROGRAMA PARCIAL

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

Consultor:
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud
Diseño Urbano:
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud
dibujo:
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud



PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO SAN JOSÉ Y LA GALERA

UBICACIÓN

PROPIETARIO
UNO HOLDING, S.A. de C.V.
Miguel Ángel Rodríguez Briceño
Constantino Rodríguez Briceño
Apoderados Legales

PROMOTOR
CAP CONSTRUCCIONES TECNIFICADAS E INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.
C. Roberto González Padilla
Apoderado General

SIMBOLOGÍA

H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
MB-3	MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
CB-3	COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
MD-3	CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA

PARA LOS DESTINOS

EI	EQUIPAMIENTO INSTUCIONAL
EV	ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
IN	EQUIPAMIENTO PARA INFRAESTRUCTURA

AUTORIZACIONES

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

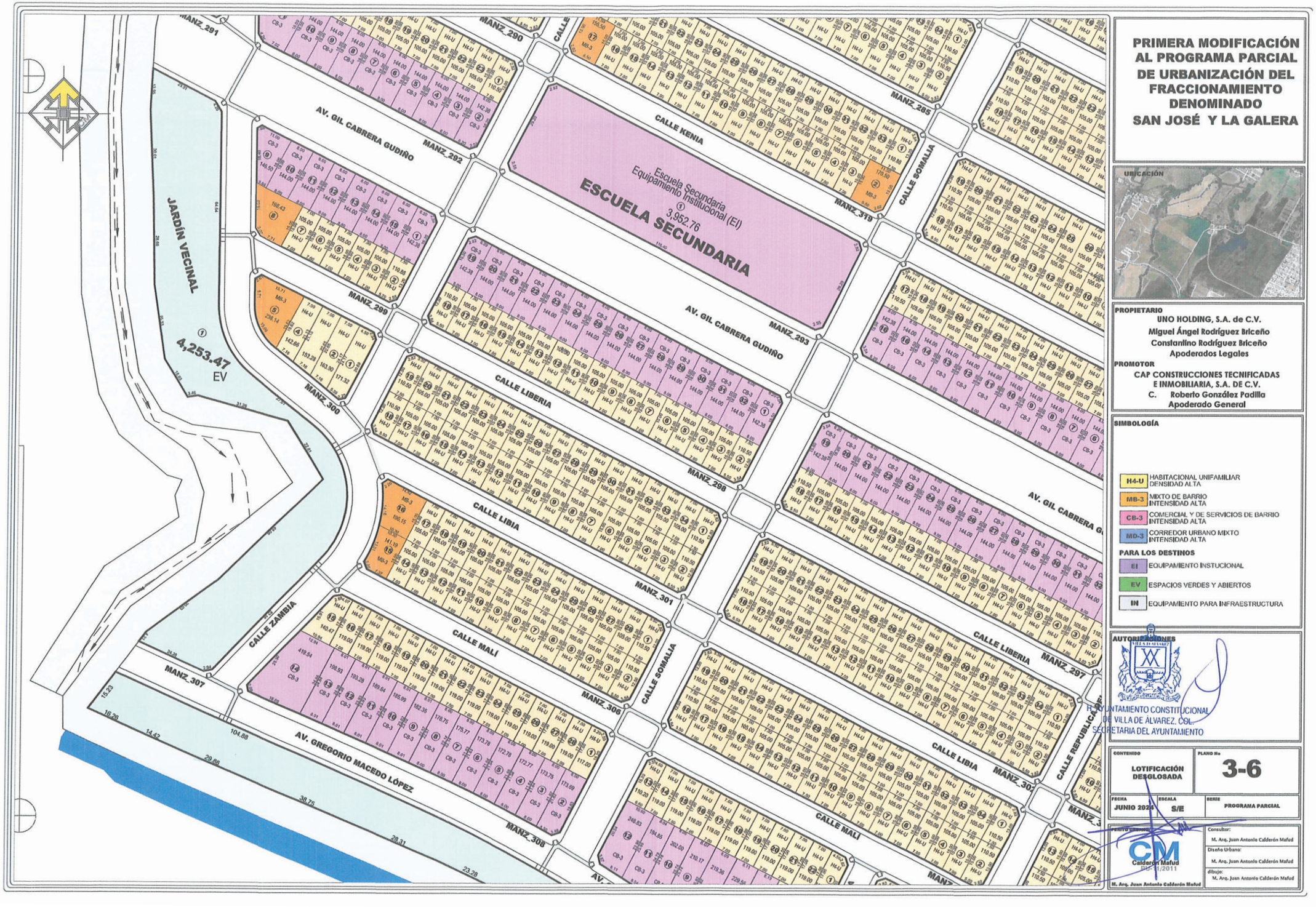
CONTENIDO: LOTIFICACIÓN DESGLOSADA		PLANO No: 2-6
FECHA: JUNIO 2024	ESCALA: S/E	SERIE: PROGRAMA PARCIAL

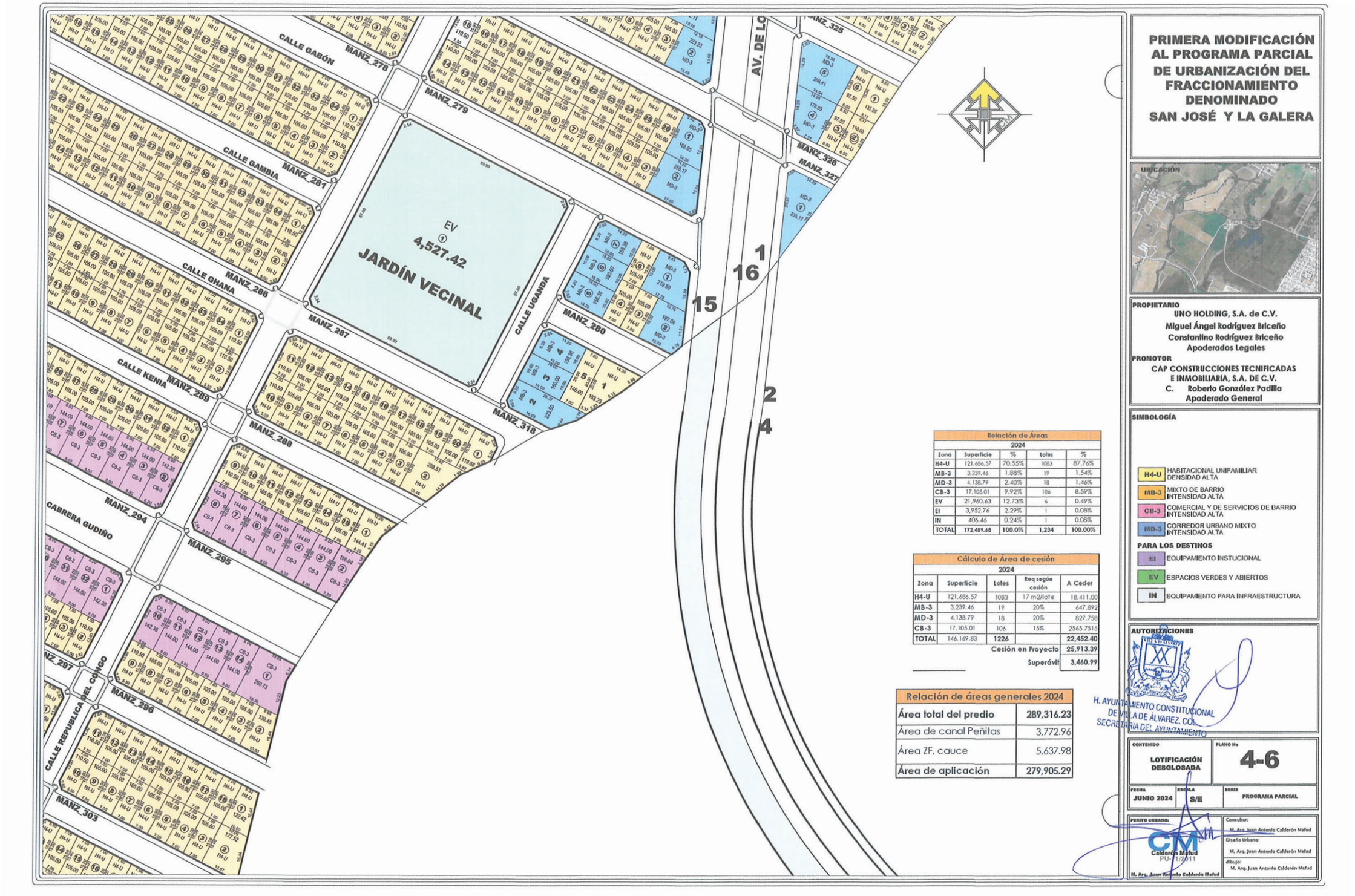
PERITO URBANO:
Calderón Mafud
P.U.-11/2011
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud

Consultor:
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud

Diseño Urbano:
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud

dibujo:
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud


MANZ_291
MANZ_290
CALLE
MANZ_285
AV. GIL CABRERA GUDIÑO
MANZ_292
CALLE KENIA
CALLE SOMALIA
MANZ_319
Escuela Secundaria
Equipamiento Institucional (EI)
3,952.76
ESCUELA SECUNDARIA
JARDÍN VECINAL
4,253.47
EV
MANZ_299
MANZ_293
AV. GIL CABRERA GUDIÑO
MANZ_300
CALLE LIBERIA
MANZ_298
CALLE LIBIA
MANZ_301
CALLE ZAMBIA
CALLE MALÍ
MANZ_306
CALLE SOMALIA
MANZ_297
CALLE LIBERIA
MANZ_307
AV. GREGORIO MACEDO LÓPEZ
MANZ_308
CALLE LIBIA
MANZ_302
CALLE REPUBLICA
PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO SAN JOSÉ Y LA GALERA
UBICACIÓN
PROPIETARIO
UNO HOLDING, S.A. de C.V.
Miguel Ángel Rodríguez Briceño
Constantino Rodríguez Briceño
Apoderados Legales
PROMOTOR
CAP CONSTRUCCIONES TECNIFICADAS E INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.
C. Roberto González Padilla
Apoderado General
SIMBOLOGÍA
H4-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
MB-3 MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
CB-3 COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
MD-3 CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA
PARA LOS DESTINOS
EI EQUIPAMIENTO INSTUCIONAL
EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
IN EQUIPAMIENTO PARA INFRAESTRUCTURA
AUTORIZACIONES
AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE VILLA DE ÁLVAREZ, COL.
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
CONTENIDO
LOTIFICACIÓN DESGLOSADA
PLANO No
3-6
FECHA
JUNIO 2024
ESCALA
S/E
SERIE
PROGRAMA PARCIAL
Consultor:
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud
Diseño Urbano:
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud
dibujo:
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud
Calderón Mafud
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud



Relación de Áreas

2024

Zona	Superficie	%	Lotes	%
H4-U	121,686.57	70.55%	1083	87.76%
MB-3	3,239.46	1.88%	19	1.54%
MD-3	4,138.79	2.40%	18	1.46%
CB-3	17,105.01	9.92%	106	8.59%
EV	21,960.63	12.73%	6	0.49%
EI	3,952.76	2.29%	1	0.08%
IN	406.46	0.24%	1	0.08%
TOTAL	172,489.68	100.0%	1,234	100.00%

Cálculo de Área de cesión

2024

Zona	Superficie	Lotes	Req según cesión	A Ceder
H4-U	121,686.57	1083	17 m2/lote	18,411.00
MB-3	3,239.46	19	20%	647.892
MD-3	4,138.79	18	20%	827.758
CB-3	17,105.01	106	15%	2565.7515
TOTAL	146,169.83	1226		22,452.40
			Cesión en Proyecto	25,913.39
			Superávit	3,460.99

Relación de áreas generales 2024

Área total del predio	289,316.23
Área de canal Peñitas	3,772.96
Área ZF, cauce	5,637.98
Área de aplicación	279,905.29

PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO SAN JOSÉ Y LA GALERA

UBICACIÓN

PROPIETARIO
UNO HOLDING, S.A. de C.V.
Miguel Ángel Rodríguez Briceño
Constantino Rodríguez Briceño
Apoderados Legales

PROMOTOR
CAP CONSTRUCCIONES TECNIFICADAS E INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.
C. Roberto González Padilla
Apoderado General

SIMBOLOGÍA

- H4-U — HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
- MB-3 — MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
- CB-3 — COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
- MD-3 — CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA

PARA LOS DESTINOS

- EI — EQUIPAMIENTO INSTUCIONAL
- EV — ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
- IN — EQUIPAMIENTO PARA INFRAESTRUCTURA

AUTORIZACIONES

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

CONTENIDO	PLANO No
LOTIFICACIÓN DESGLOSADA	4-6

FECHA	ESCALA	SERIE
JUNIO 2024	S/E	PROGRAMA PARCIAL

PERITO URBANO:
Calderón Mafud
PU-1/2011
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud

Consultor:
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud

Diseño Urbano:
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud

dibujo:
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud

Relación de Áreas

2024

Zona	Superficie	%	Lotes	%
H4-U	121,686.57	70.55%	1083	87.76%
MB-3	3,239.46	1.88%	19	1.54%
MD-3	4,138.79	2.40%	18	1.46%
CB-3	17,105.01	9.92%	106	8.59%
EV	21,960.63	12.73%	6	0.49%
EI	3,952.76	2.29%	1	0.08%
IN	406.46	0.24%	1	0.08%
TOTAL	172,489.68	100.0%	1,234	100.00%

Relación de áreas generales 2024

Área total del predio	289,316.23
Área de canal Peñitas	3,772.96
Área ZF, cauce	5,637.98
Área de aplicación	279,905.29

Cálculo de Área de cesión

2024

Zona	Superficie	Lotes	Req según cesión	A Ceder
H4-U	121,686.57	1083	17 m2/lote	18,411.00
MB-3	3,239.46	19	20%	647.892
MD-3	4,138.79	18	20%	827.758
CB-3	17,105.01	106	15%	2565.7515
TOTAL	146,169.83	1226		22,452.40
			Cesión en Proyecto	25,913.39
			Superávit	3,460.99

PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO SAN JOSÉ Y LA GALERA

UBICACIÓN

PROPIETARIO
UNO HOLDING, S.A. de C.V.
Miguel Ángel Rodríguez Briceño
Constantino Rodríguez Briceño
Apoderados Legales

PROMOTOR
CAP CONSTRUCCIONES TECNIFICADAS E INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.
C. Roberto González Padilla
Apoderado General

SIMBOLOGÍA

H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
MB-3	MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
CB-3	COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
MD-3	CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA

PARA LOS DESTINOS

EI	EQUIPAMIENTO INSTUCIONAL
EV	ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
IN	EQUIPAMIENTO PARA INFRAESTRUCTURA

AUTORIZACIONES

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

CONTENIDO: LOTIFICACIÓN DESGLOSADA	PLANO No: 6-6
FECHA: JUNIO 2024	ESCALA: S/E
SERIE: PROGRAMA PARCIAL	

PERITO URBANO:
Calderón Mafud PU-11/2017
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud

Consultor:
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud

Diseño Urbano:
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud

dibujo:
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud

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

Arturo Javier Pérez Moreno
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