



# Colima

GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO DE COLIMA  
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

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

Las leyes, decretos y demás disposiciones obligan y surten sus efectos desde el día de su publicación en este Periódico, salvo que las mismas dispongan otra cosa.

[www.periodicooficial.col.gob.mx](http://www.periodicooficial.col.gob.mx)

## EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO  
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO  
NÚM. 1

EDICIÓN ORDINARIA  
SÁBADO, 15 DE MARZO DE 2025

TOMO CX  
COLIMA, COLIMA

NÚM.

31  
20 págs.



## **EL ESTADO DE COLIMA**

---

## **SUMARIO**

### **DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO**

**ACUERDO Y DOCUMENTO** QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO ANDARA, UBICADO EN 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 EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO ANDARA, UBICADO EN 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

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** Que mediante oficio número 02.048/2025, de fecha 19 de febrero de 2025, 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 del Fraccionamiento Andara**, ubicado en la Ciudad de Villa de Álvarez, en el municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, promovido por la persona moral ALCE CONSORCIO INMOBILIARIO S.A. DE C.V.

**SEGUNDO.-** Que, con fecha 11 de enero de 2025, el H. Cabildo de Villa de Álvarez, Colima, aprobó el **Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Andara**, ubicado en 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 persona titular de la Secretaría del citado Ayuntamiento, en fecha 14 de enero de 2025, 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 del Fraccionamiento Andara**, ubicado en la Ciudad de Villa de Álvarez, en el municipio del mismo nombre, del Estado de 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 del Fraccionamiento Andara**, ubicado en 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:

**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 del Fraccionamiento Andara**, ubicado en la Ciudad de Villa de Álvarez, en el municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, aprobada en la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 11 de enero 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 20 de febrero de 2025.

**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.

## VERSIÓN ABREVIADA.

### 1. ANTECEDENTES.

#### 1.1 INTRODUCCIÓN.

Derivado que existe un aumento de población en la zona conurbada Colima-Villa de Álvarez y con ello la generación de una demanda de vivienda; este estudio busca plantear en un Programa Parcial de Urbanización una oferta de vivienda frente al requerimiento de un crecimiento urbano ordenado en este municipio, respondiendo a las necesidades y expectativas de la población por tal motivo, se pretende llevar a cabo un **desarrollo Habitacional Densidad Alta (H4), con mezcla de usos comerciales Intensidad Alta (MB-3 y MD-3)**, en un polígono de aplicación que forma parte de la porción conocida como sur-poniente del predio **rústico denominado "Palo Alto"**, que cuenta con factibilidades de servicios básicos de infraestructura.

#### 1.2 ANTECEDENTES DE PROPIEDAD Y PODER.

**El predio es propiedad del Sr. Ing. Carlos Servando Fuentes Luna**, según hace constar Escritura Pública Número 14,633 de fecha 25 de octubre de 2010, ante la fe del Lic. Rafael Verduzco Curiel, Titular de la Notaría Pública Número 13, de la ciudad de Colima; cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado, bajo el folio mercantil número 273256-1, de fecha de 16 de abril del 2012 adquirido por Compra-Venta y cesión de derechos. Así mismo, mediante escritura pública número 40,647 cuarenta mil seiscientos cuarenta y siete, de folio 171, ciento setenta y uno, Volumen CMXCIII, compareció el C. Carlos Servando Fuentes Luna, por su propio derecho, ante el Lic., Rafael Verduzco Zepeda, Titular de la notaría Pública Número 13 trece, de la ciudad de Colima, para la protocolización del plano del polígono de su propiedad, quedando con una superficie de 247,462.455 M<sup>2</sup>.

Así mismo el Ing. Carlos Servando Fuentes Luna y su esposa Claudia Patricia Verduzco Genis, otorgaron a favor de la empresa **ALCE CONSORCIO INMOBILIARIO SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, un **PODER ESPECIAL** mediante Instrumento número 70,613 Tomo 3,117 de fecha 18 de junio de 2024 ante la fe del Licenciado Mario de la Madrid Andrade, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 9 de la Ciudad de Colima, para que su apoderado ostente como promotor inmobiliario y pueda realizar los trámites administrativos para la aprobación del Programa Parcial de Urbanización y lo que fuere necesario para obtener y mantener vigentes las autorizaciones, permisos o licencias requeridas para las obras de urbanización y edificación; que se llevarán a cabo en el predio descrito.

### 2. MARCO LEGAL. Bases jurídicas y de planeación.

**2.1** De acuerdo a que las leyes son normas jurídicas que nos ayudan a fundamentar un proyecto o propuesta; es necesario tener conocimiento de ellas con el objetivo de establecer los lineamientos a los que estará sujeta nuestra área de aplicación, y tener una adecuada justificación de ello. Por lo anterior es preciso considerar lo siguiente: La fundamentación jurídica de este Programa Parcial de Urbanización, parte de los lineamientos establecidos en el "**Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez**", publicado el 19 de diciembre del año 2015, mismo que fue promulgado para dar cumplimiento a los preceptos constitucionales establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en sus artículos 27 párrafo tercero; 73 fracción XXIX-C; 115 fracciones II, III, V y VI. Derivado de lo anterior el señor Servando Fuentes Luna promueve una modificación a este instrumento publicada el 07 de agosto de 2021, que establece para el predio en particular; en su clasificación de áreas, como parte de las **Reservas Urbanas a Corto Plazo RU-CP-75 y RU-CP-76**, referente a la Zonificación un **uso de suelo HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H4-146 y una parte en H4-145; con franjas de usos de suelo MIXTOS DE BARRIO INTENSIDAD ALTA (MB-3 104 Y 105) y CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA (MD-3 98 Y 99)**, sobre las **Vialidades AC-40 y VP-11** respectivamente,

que delimitan la Estructura Urbana en la parte del predio a desarrollar en conjunto con una **calle de Distribución CD-14 y un Centro Vecinal CV-142**.

También se fundamenta en las Leyes y Reglamentos que aplican en el estado de Colima y municipio de Villa de Álvarez para el desarrollo urbano como: la **Ley General de Asentamientos Humanos**, Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de noviembre del año 2016; **Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima**, Publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el día 07 de mayo de 1994, teniendo la última reforma el 15 de marzo del 2014; **Reglamento de Zonificación del Estado de Colima**, publicado en el Periódico Oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 23 de agosto de 1997, el cual contiene los criterios de zonificación para todo el Estado y específica en el Artículo 11 fracción VII, que, a fin de ordenar y regular un área específica, los Programas Parciales de Urbanización precisarán la zonificación y determinarán la demarcación de las áreas o predios comprendidos y las características, condiciones y zonas circundantes del espacio urbano.

### 3. OBJETIVOS.

Los objetivos que plantea el presente Programa Parcial de Urbanización son los siguientes;

#### 3.1 OBJETIVOS GENERALES.

**Satisfacer** la demanda de vivienda generada por varios factores y uno de ellos; el aumento de la población en la zona conurbada de Colima-Villa de Álvarez.

**Establecer** la zonificación secundaria, precisando los usos predominantes, compatibles y condicionados de cada zona, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación.

**Generar**, propiciar e integrar la infraestructura, equipamiento, vialidades actuales y propuestas, así como los servicios públicos necesarios que permitan elevar el nivel de vida de la población que habitará en la zona.

**Lograr** una coherencia entre la normatividad técnico-legal y el presente Programa Parcial de Urbanización conjuntamente con la estrategia planteada en el Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez.

#### 3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

**Realizar** un aprovechamiento urbano sustentable con una lotificación que se adapte lo más posible a las condiciones topográficas del terreno, tratando de generar el menor deterioro en la conformación de los niveles de suelo.

**Garantizar** la integración de la estructura territorial del área de aplicación en la zona de su emplazamiento, a través de una jerarquización vial acorde a la estructura del Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez.

**Integrar** los factores del medio físico natural en la propuesta, ubicando la mayor parte de las áreas de cesión en zonas donde se ubican especies arbóreas de mayor relevancia con el fin de preservarlas.

**Dotar** Viviendas y usos mixtos en **511 lotes de área vendible**: con uso; Habitacional Unifamiliar Densidad Alta **61 lotes**, Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta **412 lotes**, Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta **2 lotes**; Corredor Mixto de Barrio Intensidad Alta **15 lotes**, Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta **21 lotes**; Además de generar con destino; de Espacios Verdes **2 lotes**, Equipamiento Institucional **2 lotes** y de Infraestructura **2 lotes**.

**Ejecutar** las obras de urbanización por etapas modalidad II y edificación simultánea.

**Edificar** vivienda dúplex y/o unifamiliar en los lotes H4-H.

### 4. FASE DE DIAGNÓSTICO.

#### 4.1 LOCALIZACIÓN.

**Área de estudio.** Se establece como la zona localizada al sur-poniente de la Ciudad de Villa de Álvarez, comprendida entre la Av., Niños Héroes antes carretera el Espinal, el Fraccionamiento Real del Siete, la parcela 10-01-93-005-268-000, el fraccionamiento La Esperanza y la parcela 10-01-93-062-953-000. El **área de aplicación** es parte de las Reservas Urbanas a Corto Plazo RU-CP-75 y RU-CP-76 y cuenta con una superficie de **247,462.455 m<sup>2</sup>**.

### 5. MEDIO FÍSICO NATURAL.

**5.1 Topografía.** La topografía del predio es prácticamente semiplana con un 2% a un 3.5% de pendiente natural que va de mayor a menor y de norte a sur.

**5.2 Vegetación.** Buscando la integración del medio físico natural del fraccionamiento "ANDARA" y con el fin de conservar la mayor cantidad de árboles, se propone ubicar el área de cesión para espacios verdes y abiertos en la zona donde se

localiza una línea de árboles. Así mismo se conservará la franja de árboles ubicada al oriente del predio, sobre la proyección de la Arteria Colectora AC-40, como parte del camellón central de dicha vialidad; en áreas verdes además de respetar lo existente, se plantarán árboles de especies forestales tales como: rosa morada, parota, palmas, pata de vaca, primavera, olivo negro, etc.; serán plantadas en cuanto se haya ejecutado el proceso de urbanización. En las vialidades se buscarán especies que sus raíces no dañen en lo posible las banquetas como: árbol pata de vaca, atmosférica, almendro, naranjo agrio, etc.

## 6. INFRAESTRUCTURA.

**6.1 Servicio Agua potable.** De acuerdo a la factibilidad emitida por la **CIAPACOV** mediante **oficio 02-CI-DG-1167/2024** el abastecimiento de agua potable se hará mediante el pozo profundo enclavado al norte del predio, previamente de haber realizado estudios físicos-químicos para cumplir con las especificaciones del organismo operador que asegure la calidad potable del agua, además de cumplir con el adecuado suministro y presión a las edificaciones del fraccionamiento, mediante coordinación con la CIAPACOV. **Drenaje.** De acuerdo a la factibilidad mencionada la red de drenaje sanitario, se tiene contemplado una parte de las edificaciones aproximadamente el 43% de las mismas podrán entroncarse al colector existente cuidando en todo momento el desalojo por gravedad; y las edificaciones en la superficie restante deberán considerar la construcción de un subcolector y entroncarse al colector existente en el fraccionamiento Rinconada de la Granja.

**6.2 Servicio de electricidad.** Mediante oficio emitido por CFE con número **DPC-089/2018** indica que existe factibilidad de otorgar el servicio de energía eléctrica; con ello se plantea realizar un sistema híbrido; es decir, la red de baja tensión en forma subterránea, la red de media y alta tensión en forma aérea.

**6.2.1 Derecho de vía por paso de línea eléctrica de transmisión.** Mediante oficio número **ZTC\*18\*600** la CFE indica en paso de la línea de transmisión con nomenclatura TAPEIXTLES-93550-COLIMA DOS se deberá respetar un derecho de vía de 32 metros tomando como referencia el eje central, en cual no deberán existir obstáculos ni construcciones permanentes o provisionales. *En esta área de derecho de vía se pueden aceptar vialidades, estacionamientos, áreas verdes y áreas de recreación,* debiendo satisfacer los requisitos de la NOM-001-SEDE.

**6.3 Vialidades.** El polígono de aplicación tiene acceso directo a través del sistema vial primario, integrado por la Vialidad Principal (VP-11) denominada Av. Niños Héroes, que corre de oriente a poniente, determinada por una sección total de 40.00 mts la cual cuenta con material de asfalto en sus carriles centrales; y vialidades a prolongarse en el predio como: la Arteria Colectora (AC-40) denominada Nevado de Colima con una sección de 25.00 m, tiene una trayectoria de norte a sur y viene con losas de concreto al centro y empedrado a los costados en el fraccionamiento Vista Volcanes II, se continuará con el mismo diseño y materiales; y la Calle de Distribución denominada Higuera de Roxburgh, con una sección de 15.00 m que cuenta con una trayectoria de oriente a poniente, estas vialidades se encuentran en proyecto de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano y los desarrollos urbanizados colindantes al área de aplicación.

**6.4 Aguas pluviales.** A todas las vialidades del fraccionamiento se les dará la pendiente adecuada con el objetivo de canalizar las aguas pluviales hacia el sur, siguiendo la pendiente natural del terreno; una parte de aguas pluviales se canalizará a pozos de absorción que se construirán ubicados a todo lo largo de las áreas verdes. El resto de las aguas se canalizará por pendiente sur a través de las vialidades que llevarán sus aguas al arroyo cercano al predio, denominado Arroyo el Tecolote.

## 7. ESTRATEGÍA DE APROVECHAMIENTO URBANO.

### 7.1 LOTIFICACIÓN.

#### 7.1.1 Memoria descriptiva del proyecto.

El proyecto a urbanizar se puede resumir en un total de **517** lotes en una superficie de 167,734.09 m<sup>2</sup> de los cuales **511** son lotes vendibles en una superficie de **144,073.73 m<sup>2</sup>**. Distribuidos en: **61** lotes con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (**H4-U**), **412** lotes con uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta (**H4-H**) para edificar 827 unidades de vivienda, **2** lotes con uso Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V) para edificar 35 unidades de vivienda; **19** lotes uso Mixto de Barrio Intensidad Alta (**MB-3**), **33** lotes uso Corredor Urbano Mixto Intensidad alta (**MD-3**); y con destino: **2** lotes de Espacios Verdes (**EV**), **2** lotes de Equipamiento Institucional (**EI**) y **2** lotes de Infraestructura (**IN**), Por consiguiente, la distribución de superficies en el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento "ANDARA" queda conformada de la siguiente manera: (Tabla 01 y 02).

<b>Tabla 01. RESUMEN GENERAL DE ÁREAS</b>		
<b>TIPO DE ÁREA</b>	<b>SUP. (M<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
ÁREA VENDIBLE	144,073.730	58.22
ÁREA DE CESIÓN	22,558.210	9.11
INFRAESTRUCTURA	1,102.150	0.45
ZONA FEDERAL CFE	6,996.808	2.83
ÁREA DE VIALIDAD	72,731.557	29.39
<b>TOTAL</b>	<b>247,462.455</b>	<b>100.00</b>

<b>Tabla 02. TABLA GENERAL DE ÁREAS POR USO</b>		
<b>USO</b>	<b>No. LOTES</b>	<b>SUP. (M<sup>2</sup>)</b>
H4-U	61	8,501.700
H4-H	412	96,676.200
H4-V	2	3,566.470
MB-3	15	25,287.52
MD-3	21	9,041.84
EV	2	17,016.700
EI	2	5,541.510
IN	2	1,102.150
Z.F. CFE	-	6,996.808
VIALIDAD	-	72,731.557
<b>TOTAL</b>	<b>517</b>	<b>247,462.455</b>

## 7.2 Cálculo de áreas de cesión.

Tal como lo establece el Artículo 131 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, todos los aprovechamientos urbanos de suelo que tengan como finalidad transformación del suelo rural a urbano, está sujeto a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos, por lo que de conformidad a los usos asignados en la presente propuesta, la cesión otorgada derivada del uso Habitacional Densidad Alta H4-U, H4-H y H4-V les corresponde ceder 17 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda, de acuerdo al **Art. 139 fracción V** y para los usos MB-3 y MD-3 les corresponde ceder el 20% de la superficie vendible de acuerdo al **Art. 139 fracción VI** del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima. (Tabla 03).

<b>Tabla 03. Cálculo del área de cesión PPU "ANDARA"</b>				
<b>USO</b>	<b>LOTES</b>	<b>SUPERFICIE, M<sup>2</sup></b>	<b>APORTACIÓN</b>	<b>TOTAL, M<sup>2</sup></b>
H4-U	61	8,501.700	17 m <sup>2</sup> X unidad de viv.	1,037.000
H4-H	412	97,676.200	17 m <sup>2</sup> (2 unidades viv. x 410 lotes)	13,940.000
			17 m <sup>2</sup> (3 unidades viv. x 1 lote)	51.000
			17 m <sup>2</sup> (4 unidades viv. x 1 lote)	68.000
H4-V	2	3,566.470	17 m <sup>2</sup> (19 unidades viv. x 1 lote)	323.000
			17 m <sup>2</sup> (16 unidades viv. x 1 lote)	272.000
MB-3	15	25,287.520	20.00% de la superficie Vendible	5,057.500
MD-3	21	9,041.840		1,808.370
<b>TOTAL</b>	<b>511</b>	<b>144,073.73</b>	<b>ÁREA A CEDER POR REGLAMENTO</b>	<b>22,556.870</b>
			<b>ÁREA DE CESIÓN EN PROYECTO</b>	<b>22,558.210 m<sup>2</sup></b>
			<b>Superávit Total</b>	<b>1.340 m<sup>2</sup></b>

### 7.2.1 CLASIFICACIÓN DE ÁREAS Y ZONIFICACIÓN PROPUESTA.

La clasificación de áreas identifica al polígono como parte de las reservas urbanas a corto plazo **RU-CP-75 y RU-CP-76**. Respecto a la zonificación en el presente Programa Parcial de Urbanización, se tomarán las consideraciones especificadas para cada zona en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima de conformidad con los **grupos de usos de suelo y destinos permitidos** según los **artículos: 51, 65 y 116**.

- Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta (**H4-U**).
- Habitacional Plurifamiliar Densidad Alta (**H4-H**).
- Mixto de Barrio Intensidad Alta (**MB-3**); sobre la Av. Nevado de Colima.
- Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (**MD-3**); sobre la prolongación de la Av. Niños Héroes.
- Equipamiento Institucional (**EI**).
- Espacios Verdes Abiertos (**EV**).
- Equipamiento de Infraestructura (**IN**).

### 7.3 NORMAS Y CRITERIOS TÉCNICOS. Para la ejecución de las obras de urbanización.

De conformidad con el **artículo 166** que establece las obras mínimas de urbanización que deberán ser ejecutadas para cada una de las zonas y también dar cumplimiento a los **artículos 174, 178, 179, 181 y 182** para la ejecución de las obras de urbanización; y demás que apliquen para llevar a cabo el desarrollo se proponen obras en los siguientes términos:

**Pavimentos.** Se realizarán los trabajos preliminares de terracerías y se procederá a realizar el despalme del terreno, para el retiro de la capa vegetal, de 10 a 20 cms. de espesor; posteriormente se realizarán los trabajos de trazo y nivelación de las vialidades y plataformas; así como realizar los cortes o rellenos de terreno al nivel de la subrasante; una vez conformadas las vialidades, se construirá una base de 20 cm de espesor con material producto de corte o de banco, compactada al 95 %, proctor con la finalidad de recibir el pavimento empedrado a base de piedra bola de río, asentada sobre el mismo material utilizado para la compactación. Para el carril lateral de la vialidad principal indicada como VP-11 en este Programa Parcial, y para la vialidad Arteria Colectora AC-40, los pavimentos serán continuidad a los que se han ejecutado en los fraccionamientos colindantes; procurando así la continuidad de las vialidades en su diseño y materiales; lo anterior, de conformidad con las obras mínimas de urbanización señaladas en el art. 167 fracción B del Reglamento de Zonificación del Estado.

**Ciclovías.** Se construirá una ciclovía unidireccional en el área de aplicación sobre el carril lateral de la Av. Niños Héroes y en la Av. Nevado de Colima, una en cada cuerpo de la vialidad, con secciones de 1.80 m y 1.50 m de ancho respectivamente; la ciclovía se delimitará con el arroyo vial por una franja de seguridad de 50 cm de ancho como parte del arriate (jardinera) y se ubicará en el mismo nivel que la banqueta de tal forma que pueda ser atravesada por vehículos a sus respectivos estacionamientos con marcas en piso de cruce ciclista y demás señalización correspondiente sobre la superficie de la ciclovía que se llegue a indicar en ejecutivo del proyecto.

**Machuelos.** El machuelo en el área de aplicación se construirá prefabricado a base de concreto simple con una resistencia a la compresión de  $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$  indicando en proyecto ejecutivo su diseño y con sección aproximada de 100x30x15 cm.

**Banquetas.** Las banquetas en el área de aplicación se construirán de concreto simple  $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$  de 8 cm de espesor en losas rectangulares terminado escobillado, la sección del ancho de las aceras será de 1.20, 1.80, 2.00 y 2.80, mts. y contemplan un área jardinada dependiendo del diseño de la vialidad y plano de secciones viales.

**Rampas y pasos peatonales.** Se construirán rampas para discapacitados, diseñadas con una pendiente del 6% de concreto antiderrapante, los cruces peatonales serán de concreto armado con acabado antiderrapante; se colocarán en los cruceros de vialidades locales y vías de mayor jerarquía. Procurando cruces estratégicos para la protección de los peatones. Ver plano de Lotificación/Zonificación y estructura Urbana.

**Señalamientos y nomenclatura.** Se dotará al fraccionamiento de placas con nomenclatura de calles, sentidos viales y límites de velocidad, utilizando en las placas de señalización la impresión al corte o pintura grado ingeniería.

**Red de abastecimiento de agua potable.** El abastecimiento de agua potable se hará mediante el pozo profundo enclavado al norte del predio previo estudios físicos-químicos para cumplir con la calidad potable del agua. Para la red de distribución, la excavación se hará con medios mecánicos, por lo que la profundidad de las cepas será de 0.70 a 0.95 m. para librar un colchón libre sobre el lomo del tubo; el ancho de las cepas mínimo será de 0.45 m, mayor que el diámetro exterior del tubo.

Los diámetros del sistema de distribución y sus especificaciones serán los que se indiquen en el proyecto ejecutivo autorizado.

**Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias:** Las redes de drenaje de este desarrollo se realizarán con especificaciones, normas y diámetros de la tubería que se indiquen en proyecto ejecutivo. La excavación y construcción de las descargas se hará por medios mecánicos y manuales; la afinación de la plantilla se hará con medios manuales de acuerdo a la pendiente del proyecto; se utilizará tubería de 6" pulgadas de diámetro con tubería de pvc sanitaria, se utilizarán tees, yees, codos de 45° de 6" con juntas herméticas y demás conectores necesarios; se fabricarán registros sanitarios de 40x60 cms. con tabique rojo y tapa de concreto en el límite de propiedad de cada lote vendible.

**Red de electrificación.** Se plantea un sistema híbrido; es decir, la red de baja tensión en forma subterránea, la red de media y alta tensión en forma aérea, con aislamiento para 15 KV y operación a 13.8 KV utilizando poste de concreto de sección octagonal 12 mts de longitud y 750 kg de resistencia. Los transformadores de distribución que alimentarán el conjunto habitacional, serán monofásicos auto protegidos tipo unicornio con capacidades de 37.5, 50 KVA, de 13,200YT-7620-102/240 volts.

**Alumbrado público.** El poste utilizado para el alumbrado público será de tipo metálico de 7.00 m y 9.00 m. de longitud; y se utilizarán luminarias con sistema integral de ahorro de energía, para lo cual será necesario presentar el Proyecto Ejecutivo; para que la C.F.E. y la dirección correspondiente de Alumbrado público emitan su autorización correspondiente.

## 8. INTEGRACIÓN VIAL.

El presente programa parte de la integración de las vialidades que se establecen en el Plano de Estructura Urbana que corresponde al Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez, la zona establece una Vialidad Principal VP-11 la cual corresponde a la Av. Niños Héroes con un derecho de vía de 40.00 m, así como la Arteria Colectora AC-40 de 25.00 m. y la Calle de Distribución CD-14 de 15.00 m., mismas que se proyectan en dicho programa, el resto son calles locales para dar servicio al propio fraccionamiento con las características establecidas en los Arts. 197 fracción III, IV y V; 213, 214, 215 y 216 del **Reglamento de Zonificación del Estado de Colima**. Como propuesta en el área de aplicación se incorporarán ciclovías unidireccionales; una en la VP-11 (carril lateral del área a desarrollar) y una en cada cuerpo de la AC-40; integrando también en estas vialidades paradas de transporte público y la Calle de Distribución CD-14 se propone como PRIORIDAD CICLISTA. (Ver plano Lotificación/Zonificación y estructura Urbana; y plano de secciones viales).

## 9. ACCIONES URBANAS.

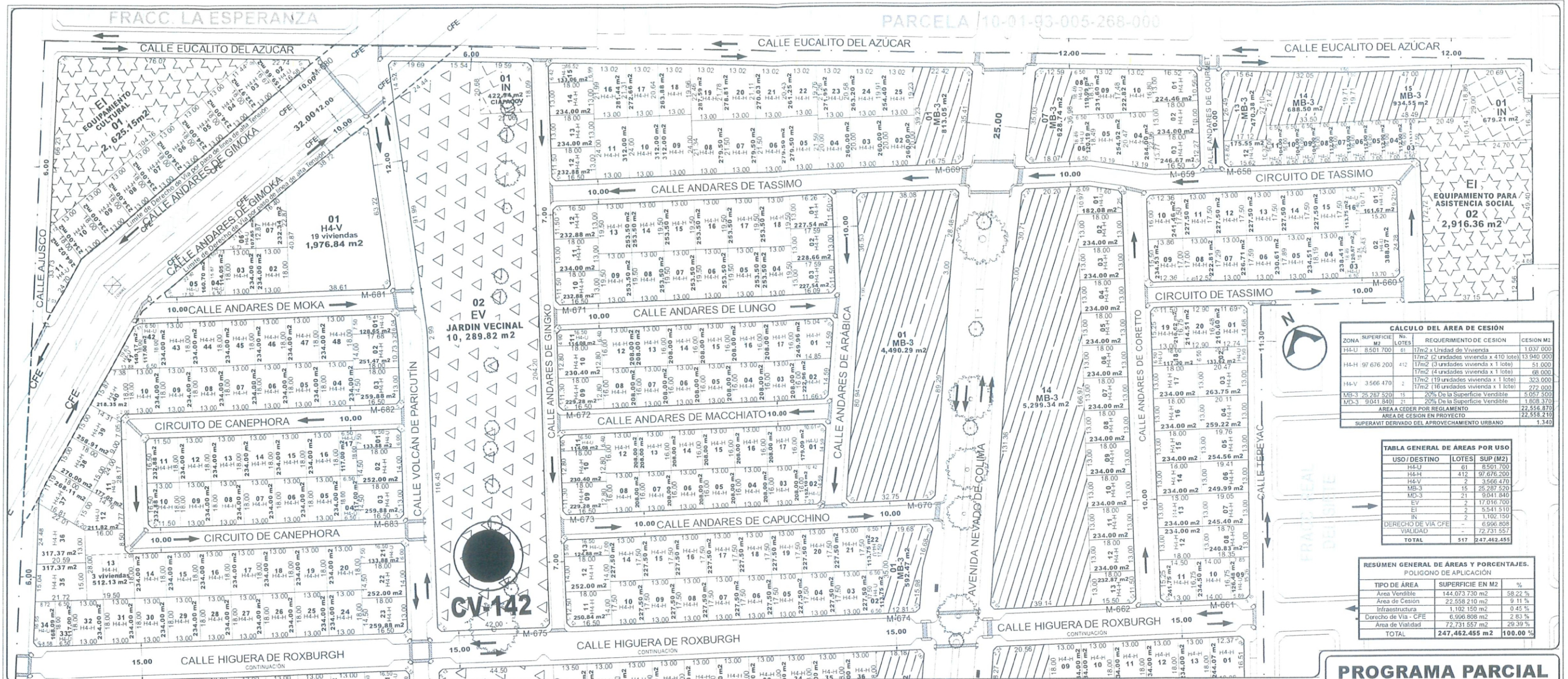
En base al artículo 300 las obras de urbanización se desarrollarán por etapas en su modalidad II; y se realizarán **obras de urbanización y edificación simultáneas**; éstas cumplirán con la garantía que deberá otorgar el urbanizador para responder del correcto desempeño de las obras indicado en los ARTÍCULOS 306, 307, 328, 337 y 338 de conformidad con la de Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad del promotor quien está obligado de conformidad a lo dispuesto en el **Artículo 293** de la Ley de Asentamientos Humanos vigente en el Estado, a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen conforme al presente Programa Parcial.

## 10. CONCLUSIONES.

En base a lo anteriormente expuesto se considera factible la propuesta de Programa Parcial de Urbanización que se presenta, dado que no resulta en afectación o perjuicio de persona alguna, ni de este H. Ayuntamiento derivado que se cumple con los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, publicado el 19 de diciembre del año 2015 y con los demás instrumentos relativos a la planeación urbana del municipio. Por otro lado, en cuestión de la cesión se otorga la que se establece en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima. Y así todo el aprovechamiento urbano de suelo que se pretende realizar mediante el Programa Parcial de Urbanización denominado "ANDARA" se atiende y justifica en este documento para que pueda llevarse a cabo la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado de Colima una vez que se autorice por el Cabildo de esta Autoridad Municipal.

SIN TEXTO



**CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN**

ZONA	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	Nº LOTES	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	CESIÓN M <sup>2</sup>
H4-U	8561.700	61	17m <sup>2</sup> x Unidad de Vivienda	1.037.000
H4-H	97.676.200	412	17m <sup>2</sup> (2 unidades vivienda x 410 lotes)	13.940.000
H4-V	3.566.470	2	17m <sup>2</sup> (3 unidades vivienda x 1 lote)	51.000
			17m <sup>2</sup> (19 unidades vivienda x 1 lote)	68.000
			17m <sup>2</sup> (16 unidades vivienda x 1 lote)	272.000
MB-3	25.287.520	13	20% De la Superficie Vendible	5.057.500
MD-3	9.041.840	21	20% De la Superficie Vendible	1.808.370
ÁREA A CEDER POR REGLAMENTO				22.556.870
ÁREA DE CESIÓN EN PROYECTO				22.556.210
SUPERAVIT DERIVADO DEL APROVECHAMIENTO URBANO				1.340

**TABLA GENERAL DE ÁREAS POR USO**

USO/DESTINO	LOTES	SUP (M <sup>2</sup> )
H4-U	61	8.501.700
H4-H	412	97.676.200
H4-V	2	3.566.470
MB-3	13	25.287.520
MD-3	21	9.041.840
EV	2	17.016.700
EI	2	5.541.510
IN	2	1.100.130
DERECHO DE VIA CFE		6.956.808
VIABILIDAD		72.731.557
<b>TOTAL</b>	<b>517</b>	<b>247.462.455</b>

**RESUMEN GENERAL DE ÁREAS Y PORCENTAJES. POLIGONO DE APLICACIÓN**

TIPO DE ÁREA	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>	%
Área Vendible	144.073.730 m <sup>2</sup>	58,22 %
Área de Cesión	22.556.210 m <sup>2</sup>	9,11 %
Infraestructura	1.100.130 m <sup>2</sup>	0,45 %
Derecho de Via - CFE	6.956.808 m <sup>2</sup>	2,83 %
Área de Viabilidad	72.731.557 m <sup>2</sup>	29,39 %
<b>TOTAL</b>	<b>247.462.455 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

Vo.Bo.

**1. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE VILLA DE ALVAREZ:**  
 La Dirección de Catastro CERTIFICA que las claves catastrales incluidas en el presente PROGRAMA PARCIAL, son las asignadas y autorizadas por esta Dirección.

*[Firma]*  
 ÁREA TÉCNICA

*[Firma]*  
 DIRECCIÓN DE CATASTRO

Villa de Alvarez, Col., A 19 de Junio 2024

*[Firma]*  
 H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE VILLA DE ALVAREZ, COL.  
 DIRECCIÓN DE CATASTRO

SELLOS.

**SIMBOLOGÍA ESTRUCTURAL VIAL**

- VP Vialidad Principal - 40m AV. NIÑOS HÉROES
- AC Arteria Colectora - 25m AV. NEVADO DE COLIMA
- CD Calle de Distribución - 15m HIGUERA DE ROXBURGH
- Calle Local - 12,00m, 11,40m, 11,30m, 10,00m, 8,00m y 7,00m

**SENTIDO VIAL**

**ANCHOS EN CALLES**

**LINEA DE ALTA TENSION CFE**

**CENTRO VECINAL**

**SENTIDO VIAL**

**ANCHOS EN CALLES**

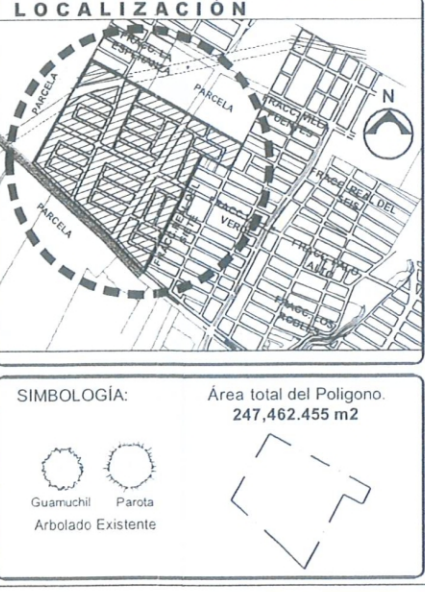
**LINEA DE ALTA TENSION CFE**

**NOMENCLATURA DE LOTE**

**LOTE TIPO**

**USOS DE SUELO**

- H4-U Habitacional Unifamiliar Densidad Alta
- H4-H Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta
- H4-V Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta
- MB-3 Mixto de Barrio Intensidad Alta
- MD-3 Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta
- EI Equipamiento Institucional
- EV Espacios Verdes Abiertos (vecinal)
- IN Infraestructura
- CFE Derecho de Via



**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO "ANDARA"**

PROPIETARIO:  
ING. CARLOS SERVANDO FUENTES LUNA

UBICACIÓN:  
AL PONIENTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ALVAREZ  
K.M. 3 CARRETERA VILLA DE ALVAREZ - EL ESPINAL

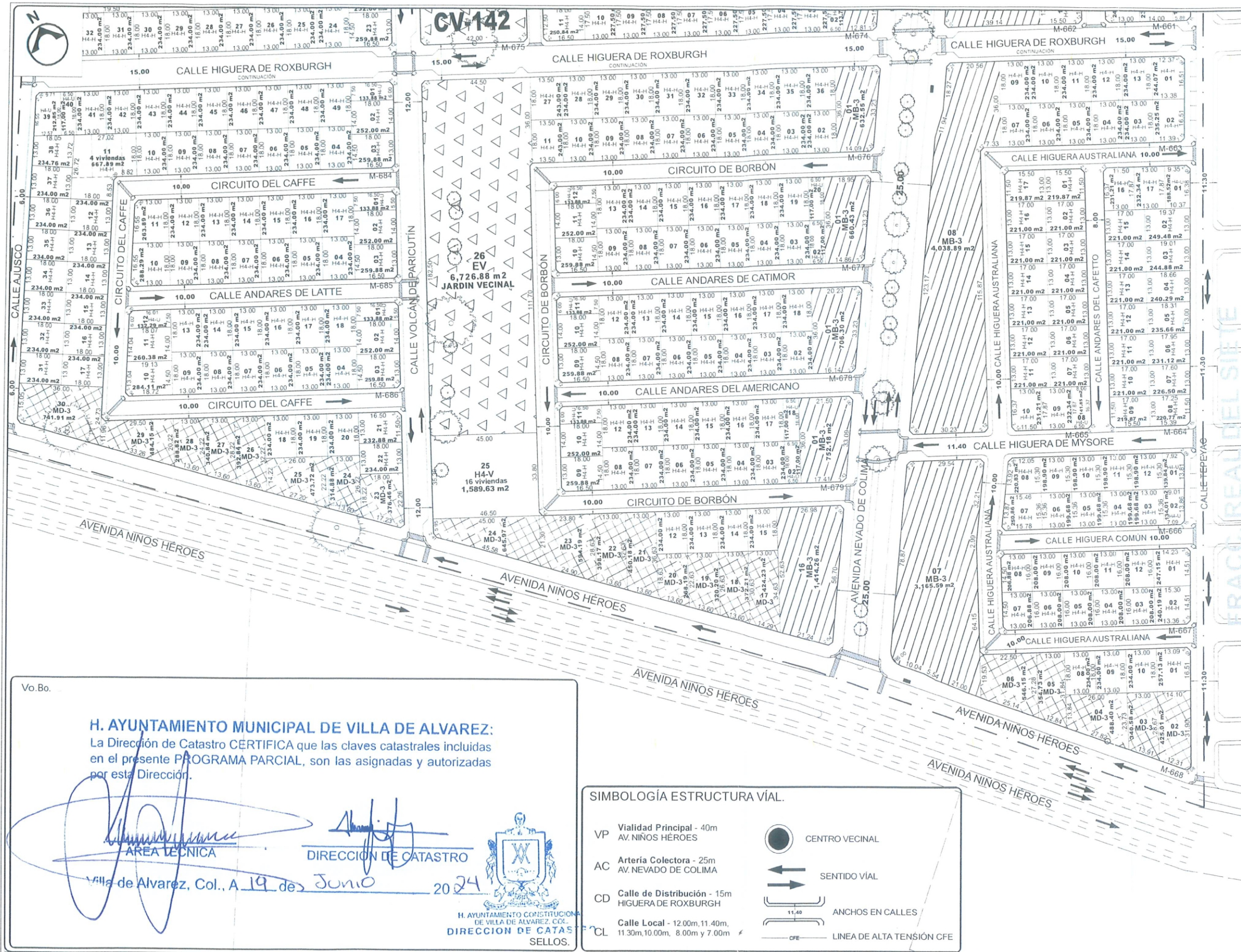
URBANIZADOR:  
ALCE CONSORCIO INMOBILIARIO S.A. DE C.V.

CONSULTOR:  
M. ARQ. MAGDALENA GARCÍA GONZÁLEZ  
PERITO URBANO PU-009/2009

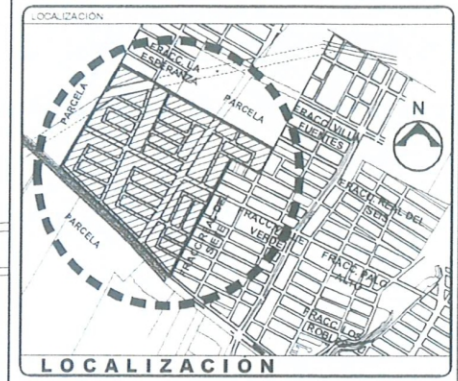
PLANO:  
LOTIFICACIÓN/  
ZONIFICACIÓN Y  
ESTRUCTURA URBANA

LUGAR Y FECHA:  
VILLA DE ALVAREZ COL. JUNIO 2024

PROYECTO Y DIBUJO:  
DEPARTAMENTO DE URBANIZACIÓN



### PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO "ANDARA"



Área total del Polígono: 247.462.455 m<sup>2</sup>

**SIMBOLOGÍA:**

	Guamuchil
	Parota
	Arbolado Existente

NOMENCLATURA DE LOTE	LOTE TIPO
M-002 no. de manzanas	13.00
H4-U Uso de Suelo	H4-H 234.00 m <sup>2</sup>
29 no. de lote	21 18.00
18.00 fondo	19.00 13.00
117.00 m <sup>2</sup> superficie m <sup>2</sup>	13.00
6.50	

**USOS DE SUELO**

	H4-U Habitacional Unifamiliar Densidad Alta
	H4-H Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta
	H4-V Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta
	MB-3 Mixto de Barrio Intensidad Alta
	MD-3 Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta
	EI Equipamiento Institucional
	EV Espacios Verdes Abiertos (Jardín vecinal)
	IN Infraestructura
	CFE Derecho de Vía
	Parada de transporte público

**PROPIETARIO**  
ING. CARLOS SERVANDO FUENTES LUNA

**UBICACION**  
AL PONIENTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ALVAREZ  
K.M. 3 CARRETERA  
VILLA DE ALVAREZ - EL ESPINAL

**URBANIZADOR**  
ALCE CONSORCIO INMOBILIARIO S.A. DE C.V.

**CONSULTOR**  
M. ARO. MAGDALENA GARCÍA GONZÁLEZ  
PERITO URBANO PU-009/2009

**PLANO**  
LOTIFICACIÓN/  
ZONIFICACIÓN Y  
ESTRUCTURA URBANA **E2**

**LUGAR Y FECHA**  
VILLA DE ALVAREZ COL. JUNIO 2024

**PROYECTO Y DIBUJO**  
DEPARTAMENTO DE URBANIZACIÓN

Vo.Bo.

**H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE VILLA DE ALVAREZ:**  
La Dirección de Catastro CERTIFICA que las claves catastrales incluidas en el presente PROGRAMA PARCIAL, son las asignadas y autorizadas por esta Dirección.

*[Signature]*  
ÁREA TÉCNICA

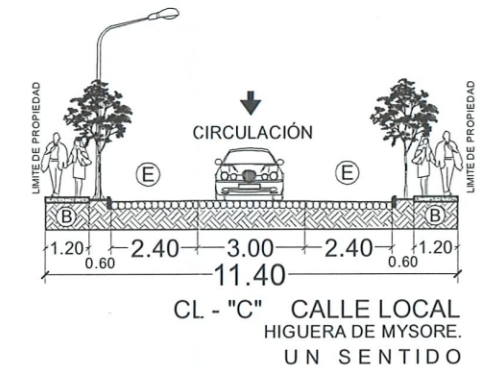
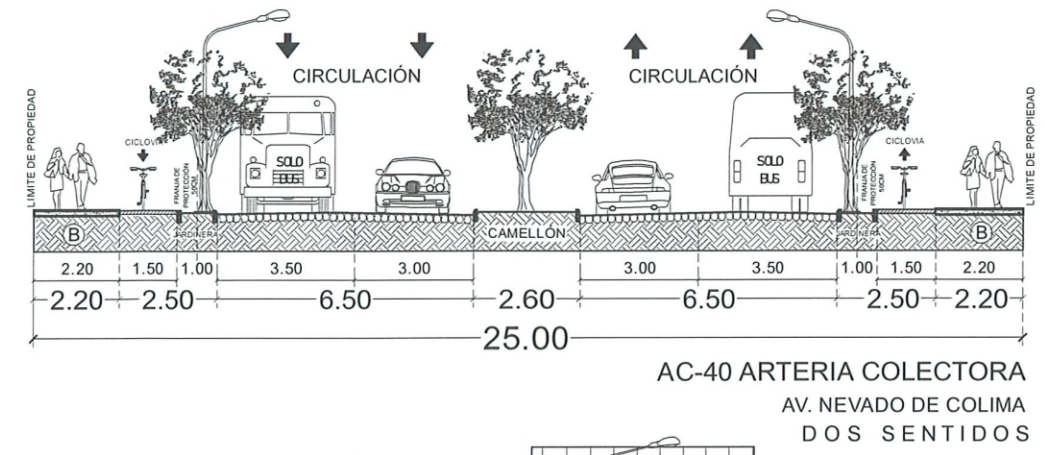
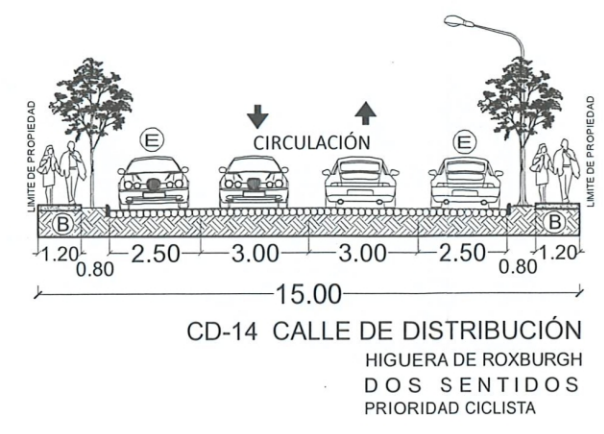
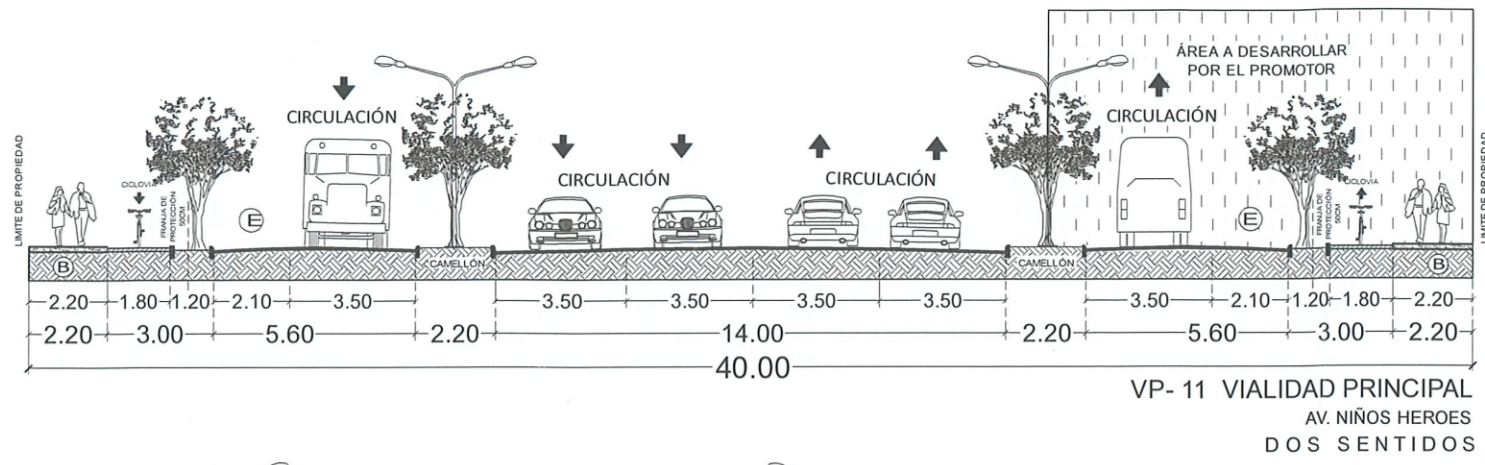
*[Signature]*  
DIRECCION DE CATASTRO

Villa de Alvarez, Col., A 19 de Junio 2024

H. AYUNTAMIENTO CONSTRUCCION DE VILLA DE ALVAREZ, COL. DIRECCION DE CATASTRO SELLOS.

**SIMBOLOGÍA ESTRUCTURA VIAL.**

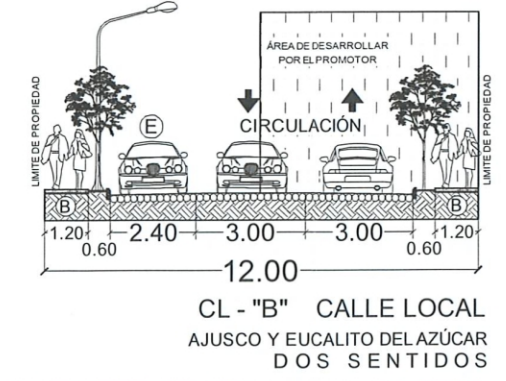
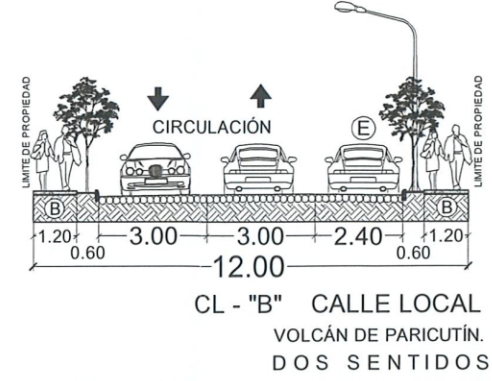
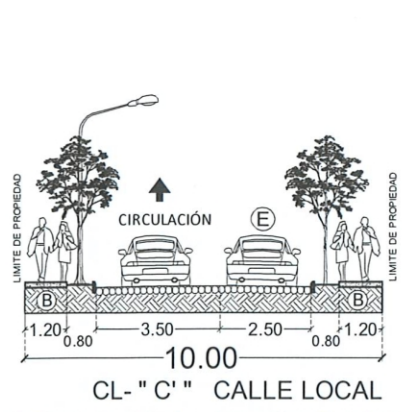
VP	Vialidad Principal - 40m AV. NIÑOS HÉROES		CENTRO VECINAL
AC	Arteria Colectora - 25m AV. NEVADO DE COLIMA		SENTIDO VIAL
CD	Calle de Distribución - 15m HIGUERA DE ROXBURGH		ANCHOS EN CALLES
CL	Calle Local - 12.00m, 11.40m, 11.30m, 10.00m, 8.00m y 7.00m		LÍNEA DE ALTA TENSIÓN CFE



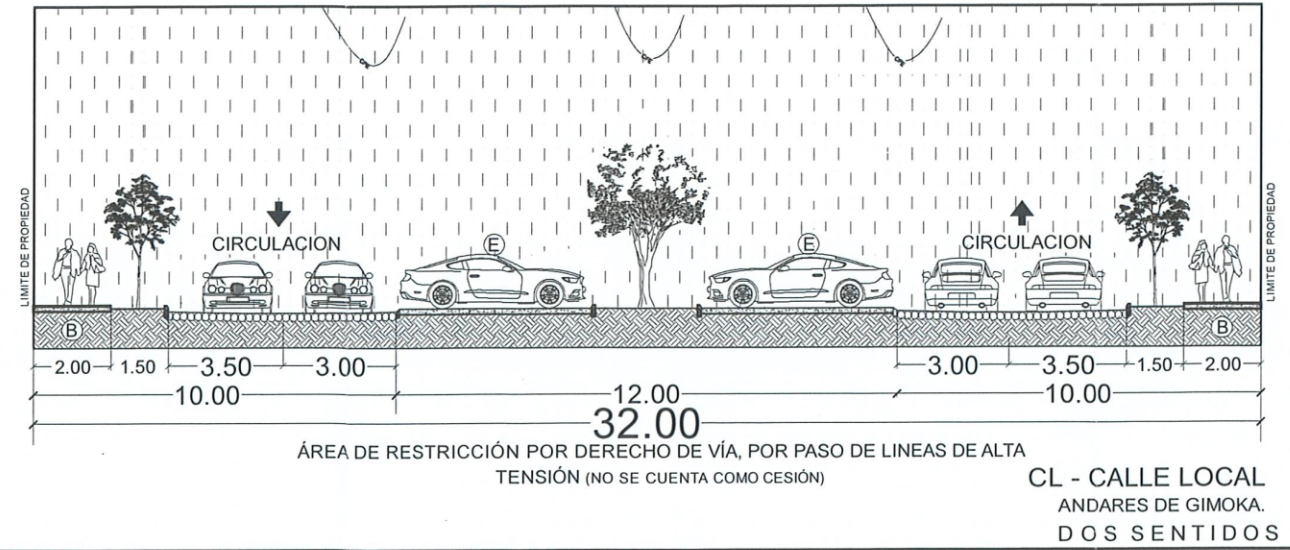
**Artículo 215.** Las calles de distribución se sujetarán a las siguientes normas:

Tipo de Zona	Número de viviendas (máximo X entronque)
H4-U. Unifamiliar densidad alta	160
H4-H. Plurifamiliar horizontal densidad alta	160
H4-V. Plurifamiliar vertical densidad alta	160

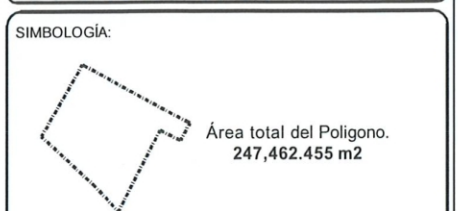
En la tabla anterior, el número máximo de viviendas se considera por cada entronque de la calle de distribución a arteria colectora, en caso de calles en forma de "u" o grapa, con dos conexiones a la arteria colectora, la capacidad será el doble de lo indicado en la tabla.



ANDARES DE: MOKA, LATTE, TASSIMO, LUNGO, MACCHIATO, CAPUCCHINO, CATIMOR, ARÁBICA, GOURMET Y CORETTO.  
ANDARES DEL AMERICANO.  
HIGUERA: COMÚN Y AUSTRALIANA  
CIRCUITO DE: CANEPHORA, BORBÓN Y TASSIMO.  
CIRCUITO DEL CAFFE.  
UN SENTIDO CON ESTACIONAMIENTO EN CALLE.



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
**FRACCIONAMIENTO "ANDARA"**



PROPIETARIO:  
ING. CARLOS SERVANDO FUENTES LUNA

URBANIZADOR:  
**ALCE CONSORCIO INMOBILIARIO S.A. DE C.V.**

CONSULTOR:  
M. ARQ. MAGDALENA GARCÍA GONZÁLEZ  
PERITO URBANO PU-009/2009

UBICACIÓN:  
AL PONIENTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ALVÁREZ  
K.M. 3 CARRETERA  
VILLA DE ALVÁREZ-EL ESPINAL

PLANO:  
**SECCIONES VIALES**

LUGAR Y FECHA:  
VILLA DE ALVÁREZ, COL., JUNIO 2024

PROYECTO Y DIBUJO:  
DEPARTAMENTO DE URBANIZACIÓN

ESCALA:  
S/E

**E-2'**

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



## **EL ESTADO DE COLIMA**

**PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO  
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**

### **DIRECTORIO**

**Indira Vizcaíno Silva**

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

**Alberto Eloy García Alcaraz**

Secretario General de Gobierno y  
Director del Periódico Oficial

**Arturo Javier Pérez Moreno**

Director General de Gobierno

**Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval**

Jefa del Departamento de Proyectos

**Colaboradores:**

**CP. Betsabé Estrada Morán**

**ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez**

**ISC. José Manuel Chávez Rodríguez**

**LI. Marian Murguía Ceja**

**LAE. Omar Alejandro Carrillo Reyes**

**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**