



# 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. 5

EDICIÓN ORDINARIA  
SÁBADO, 17 DE ENERO DE 2026  
TOMO CXI  
COLIMA, COLIMA

NÚM.

4

18 págs.



## **EL ESTADO DE COLIMA**

---

## **SUMARIO**

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

**ACUERDO Y DOCUMENTO** QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DESARROLLO COMERCIAL NIÑOS HÉROES, LOCALIZADO AL PONIENTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ, 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 DESARROLLO COMERCIAL NIÑOS HÉROES, LOCALIZADO AL PONIENTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ, 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 02.257/2025, de fecha 25 de julio de 2025, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 15 de diciembre del mismo 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 el **Programa Parcial de Urbanización Desarrollo Comercial Niños Héroes**, localizado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, promovido por el C. Arturo Valencia López.

**SEGUNDO.-** Que, con fecha 14 de julio de 2025, el H. Cabildo de Villa de Álvarez, Colima, aprobó en la Sesión Ordinaria de Cabildo el **Programa Parcial de Urbanización Desarrollo Comercial Niños Héroes**, localizado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, 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 el día de su fecha, cuyo original, así como el expediente completo, queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

**TERCERO.-** Que según informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, 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 Desarrollo Comercial Niños Héroes**, localizado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, 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 Desarrollo Comercial Niños Héroes**, localizado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, 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*", del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Desarrollo Comercial Niños Héroes**, localizado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, aprobada en la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 14 de julio 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 16 de diciembre 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.

## INTRODUCCIÓN

El estudio que en este acto se presenta corresponde al predio rústico ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, que es la **FRACCIÓN RESTANTE** del inmueble con frente a la **Av. Niños Héroe**s propiedad del **ING. ARTURO VALENCIA LÓPEZ** integrado por una fracción del predio rústico denominado "**Rancho Blanco**", constituido por la totalidad de una fracción del denominado "**Las Palmas**" o "**San José de Buenavista**" y por el lote número 2 de la mitad del mismo predio, mismo que originalmente tenía una superficie escriturada de **41-05-13 Has.** y después de las transmisiones realizadas, tiene una superficie actual de **17-53-68.245 Has.** de conformidad con levantamiento topográfico realizado por el Ing. Alán Guillermo Luna Castellanos y avalado por la Dirección de Catastro Municipal, el 8 de noviembre de 2023. El inmueble se encuentra identificado con la clave catastral **10-01-93-067-260-001.**

Cabe mencionar que, originalmente había la necesidad institucional para la ubicación de un cuartel de la Guardia Nacional en la zona, generando así la modificación de los destinos de los fraccionamientos colindantes al norponiente del predio de la parte promotora. Lo anterior, fue punto de partida para que se gestionará la MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, respecto del predio rústico de interés, misma que fue publicada en la gaceta oficial del Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 13 de abril de 2024, donde se adecuó el marco de planeación municipal para hacer viable en términos de compatibilidad del suelo la instalación que se pretende; así como, establecer un horizonte adecuado para el aprovechamiento de la superficie del Cuartel y el corredor urbano mixto intensidad alta programado paralelo a la vialidad principal denominada Av. Niños Héroes de Chapultepec; sin embargo, en la actualidad pretende llevarse a cabo el emplazamiento de una UNIDAD DE MEDICINA FAMILIAR, misma que resulta compatible con la zona propuesta por el Programa vigente.

Es así, como se desarrolla la propuesta del PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DESARROLLO COMERCIAL NIÑOS HÉROES que a continuación se presenta por el **ING. ARTURO VALENCIA LÓPEZ**, en su calidad de promotor y propietario del inmueble que actualmente tiene una extensión superficial de **175,368.245 m<sup>2</sup>** y donde **únicamente se desarrollará en este momento una superficie de 8,568.375 m<sup>2</sup>**, distribuidos en tres zonas específicas denominadas en el plano topográfico áreas de aplicación 1, 2 y 3 (donde el área de aplicación 1 y 2, se aprovecha con lotes MD-3 frente a la VP-11 y el área de aplicación 3, se destina para complementar la superficie de la UNIDAD DE MEDICINA FAMILIAR programada al norponiente), conservando 166,799.87m<sup>2</sup> en la calidad rústica que actualmente tiene. El programa parcial considera como área de cesión por el aprovechamiento comercial a realizar, el predio destinado para la UNIDAD DE MEDICINA FAMILIAR, cuyo excedente según se expone en el cuerpo del documento, estará a favor de la parte promotora para futuros desarrollos.

## FASE DE ANTECEDENTES Y ACREDITACIÓN JURÍDICA

### ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD

En este apartado, se pretenden mencionar y mostrar los antecedentes de propiedad para estar en condiciones de promover el presente estudio. En el caso particular del área de aplicación del presente Programa Parcial de Urbanización, comprende la "FRACCIÓN RESTO" del **Predio rústico denominado Rancho Blanco, constituido por la totalidad de una fracción del denominado "Las Palmas" o "San José de Buenavista" y por el lote número 2 de la mitad del mismo predio,** ubicado al poniente de Villa de Álvarez, Colima.

**PRIMERO:** Que mediante Escritura Número **20,169** de fecha 22 de septiembre de 2005, expedida por el **Lic. Miguel Ángel Flores Puente**, Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la ciudad de Colima, Colima, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real número **1993-Z** de fecha 13 de diciembre de 2005, hace constar la ADJUDICACIÓN DE UNO DE LOS BIENES PERTENECIENTES A LA SUCESIÓN INTESTAMENTARIA de la señora ROSA MARÍA LÓPEZ AHUMADA VIUDA DE VALENCIA que otorga al señor **ARTURO VALENCIA LÓPEZ**, en su carácter

de albacea de dicha sucesión, a favor de sí mismo como heredero el **Predio rústico denominado Rancho Blanco, constituido por la totalidad de una fracción del denominado “Las Palmas” o “San José de Buenavista” y por el lote número 2 de la mitad del mismo predio**, con clave catastral **10-01-93-067-260-001**, con una superficie original escriturada de **41-05-13 Has.**, en la cual se han realizado los siguientes movimientos:

Según **Folio Real 1993-Z**, mediante Escritura número **20,585** del 22 de diciembre de 2005, se celebró un contrato de compraventa, entre la parte compradora, el **INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE COLIMA**, y por la parte vendedora el **ING. ARTURO VALENCIA LÓPEZ**, una fracción del predio mencionado en el párrafo anterior, con una superficie de **22-00-00 Has, correspondiéndole la clave catastral 10-01-93-067-260-000**. Dicha escritura se encuentra inscrita en el registro público de la propiedad y del comercio del Estado de Colima, mediante folio 206436-1 de fecha 31 de marzo de 2006.

Según **Folio Real 1993-Z**, el **ING. ARTURO VALENCIA LÓPEZ** mediante Escritura pública número **24,991** de fecha 6 de abril de 2015, ante el Lic. Juan José Sevilla Solórzano, titular de la Notaría Pública No. 2 de la Ciudad de Colima, Colima, hace formal **CESIÓN A TÍTULO GRATUITO**, en cumplimiento a los artículos 2, 121, 333 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, a favor del **HONORABLE AYUNTAMIENTO DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA** representada en este acto por los señores licenciados **MANUEL IGNACIO ZAMBADA TORRES, ROGELIO SALAZAR BORJAS** y profesor **ALFREDO HERNÁNDEZ RAMOS**, en su carácter de Presidente Municipal Interino, Secretario y Síndico, respectivamente, quien acepta **una fracción del predio rústico denominado “Rancho Blanco”**, constituido por la totalidad de una fracción del denominado **“Las Palmas” o “San José de Buenavista” y por el lote número 2 de la mitad del mismo predio**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, con una superficie de **12,103.00 m<sup>2</sup>**, al cual le corresponde la clave catastral **10-01-93-067-260-002**. Dicha escritura se encuentra inscrita en el folio real **299201-1** de fecha 14 de abril de 2015.

Según **Folio Real 299201-1**, mediante Escritura número **27,858** del 19 diciembre de 2019, ante el Lic. Juan José Sevilla Solórzano, titular de la Notaría Pública No. 2 de la Ciudad de Colima, Colima; el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez, Colima, Representado en este acto por los señores Felipe Cruz Calvario, Licenciado Jesús Alberto Partida Valencia y la Maestra Karina Marisol Heredia Guzmán, en su carácter de Presidente, Secretario y Síndico, Respectivamente, hace formal Cesión a Título Gratuito, a favor del señor **ARTURO VALENCIA LÓPEZ**, quien acepta el inmueble constituido por **una fracción del predio rústico denominado “Rancho Blanco”**, constituido por la totalidad de una fracción del denominado **“Las Palmas” o “San José de Buenavista” y por el lote número 2 de la mitad del mismo predio**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, con una superficie de **12,103.00 m<sup>2</sup>**, al cual le corresponde la clave catastral **10-01-93-067-260-002**. Dicha escritura se encuentra inscrita en el registro público de la propiedad y del comercio del Estado de Colima en el folio 299201-1 de fecha 25 de junio de 2020.

**SEGUNDO:** De lo anterior, se concluye que la **FRACCIÓN RESTANTE del inmueble con frente a la Av. Niños Héroe**s propiedad del **ING. ARTURO VALENCIA LÓPEZ** que originalmente tenía una superficie escriturada de **41-05-13 Has.**, después de las transmisiones realizadas, queda integrado por la clave catastral **10-01-93-067-260-001**, con una superficie de **17-53-68.245 Has.**, de conformidad con levantamiento topográfico realizado por el Ing. Alán Guillermo Luna Castellanos y avalado por la Dirección de Catastro Municipal, el 8 de noviembre de 2023.

## **MARCO JURÍDICO Y DE PLANEACIÓN**

### **BASES JURÍDICAS**

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

#### **Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Municipio de Villa de Álvarez.**

El Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el municipio de Villa de Álvarez, Colima, se encuentra vigente a partir del 14 de junio de 2025, fecha en que fue publicado, en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”. Tiene como objetivo impulsar un modelo de ocupación del territorio equilibrado, que permitan consolidar territorios urbanos continuos y centros rurales conectados y consolidados, asegurando la conservación de los valores y calidad ambiental.

Con la instrumentación de este Programa y de conformidad con la publicación en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”, edición ordinaria, suplemento número 1, del sábado 14 de junio de 2025, relativo al acuerdo y documento que contiene el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Villa de Álvarez, Colima, de

conformidad a los artículos transitorios, el SEGUNDO TRANSITORIO establece que *actualiza el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la ciudad de Villa de Álvarez (2015), se establecen las condiciones para la actualización del PDU Chivato – Joyitas (2010) y se mantienen las estrategias de El Naranjal (2010), delimitándose los centros de población de las localidades rurales de El Chivato, Joyitas, El Carrizal, La Lima, El Nuevo Naranjal, El Naranjal, Peñitas, Juluapan, Picachos, Agua Dulce, Pueblo Nuevo y el Mixcuate*; sin embargo, el CUARTO TRANSITORIO, establece que: *A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 14 de la Constitución Política de*

*los Estados Unidos Mexicanos, los trámites de procesos de urbanización que previamente se encuentren en alguna fase de autorización a la entrada en vigor del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el municipio de Villa de Álvarez, Colima, tendrán un plazo de 18 meses para concluir la autorización y/o publicación en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” para mantener válidas las autorizaciones dadas en todos sus términos, en el entendido de que estos seguirán desarrollándose observando las normas vigentes al momento de su inicio.*

Por lo anterior, de conformidad con el SEGUNDO Y CUARTO TRANSITORIO, es pertinente hacer referencia en el presente estudio, el instrumento de planeación que actualiza el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el municipio de Villa de Álvarez, Colima, siempre y cuando esto ocurra dentro del plazo establecido para concluir las autorizaciones y su respectiva autorización en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”.

### **Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Villa de Álvarez, Colima.**

El H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez promueve y autoriza la modificación del “Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez”, publicada el 19 de diciembre del año 2015; es el instrumento de planeación urbana con el que se rige el crecimiento urbano en la ciudad de Villa de Álvarez, mismo que entre sus objetivos generales establece lo siguiente:

- Impulsar la participación social en la planeación del centro de población de la ciudad de Villa de Álvarez.
- Establecer un diagnóstico en el cual se analice la situación actual en los aspectos socioeconómicos, físicos, poblacionales, de infraestructura, equipamiento, servicios y vivienda.
- Estimular el desarrollo integral, haciendo la detección de las potencialidades para la creación de fuentes de empleo que eviten la migración de la población en busca de estos satisfactores.
- Propiciar la integración socioeconómica entre la población.
- Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano.
- Facilitar los desplazamientos y servicios de la población mediante la estructuración de la ciudad que procurando vialidades definidas con secciones adecuadas y la concentración de las áreas de equipamientos jerarquizadas a través de las unidades territoriales.

Así mismo, la modificación puntual realizada al Programa de Desarrollo Urbano y publicada el 13 de abril de 2024, establece las siguientes estrategias para el predio de interés, que han sido ratificado en el Dictamen de Vocación del Suelo expedido por el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, Colima, a través de la Dirección General de Desarrollo Municipal, mediante oficio **DDU-196/2024** de fecha 9 de mayo de 2024.

### **OBJETIVOS**

#### **OBJETIVOS GENERALES**

De conformidad a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima (1994), los Programas Parciales obedecen a los siguientes objetivos, que son generales para todos:

1. Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población.
2. Regular y controlar la urbanización y edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
3. Realizar el presente programa parcial, en estricto apego a las estrategias establecidas en el Programa.
4. Generar las condiciones para que se pueda llevar a cabo el emplazamiento de la UNIDAD DE MEDICINA FAMILIAR.

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de una superficie de **8,568.375 m<sup>2</sup>**, de los 175,368.245 m<sup>2</sup> que en total tiene actualmente la **FRACCIÓN RESTANTE** del Predio rústico que da frente a la Av. Niños Héroes de Chapultepec, acera que ve al Sur, que es fracción del predio denominado **Predio rústico denominado Rancho Blanco, constituido por la totalidad de una fracción del denominado “Las Palmas” o “San José de Buenavista” y por el lote número 2 de la mitad del mismo predio**, con una superficie original escriturada de **41-05-13 Has.**

1. Dotar un total de 30 lotes urbanizados, **29** lotes con uso de Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta **MD-3** y **1** lote destinado para Equipamiento Institucional **EI**, el cual completará la superficie necesaria para alojar una UNIDAD DE MEDICINA FAMILIAR.
2. Establecer una jerarquización vial acorde a la estructura vigente y propuesta en el Programa de Villa de Álvarez, Colima.
3. Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo a la zonificación que se establezca en la estrategia.
4. Dar continuidad a los criterios de estructuración urbana de los proyectos autorizados en las proximidades con el área de aplicación.

## DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

### LOCALIZACIÓN

El área en donde se pretende desarrollar el presente Programa Parcial de Urbanización, se localiza en el municipio de Villa de Álvarez, sobre la avenida Niños Héroes de Chapultepec aproximadamente a 4 kms. al poniente del centro de la ciudad de Villa de Álvarez, colindando al este con el fraccionamiento Higueras del Espinal y al poniente con el fraccionamiento Buenavista.

### DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

El Polígono del presente Programa Parcial de Urbanización se encuentra integrado por la fracción restante de **175,368.245 m<sup>2</sup>**, del **Predio rústico denominado Rancho Blanco, constituido por la totalidad de una fracción del denominado “Las Palmas” o “San José de Buenavista” y por el lote número 2 de la mitad del mismo predio**, mismo que tenía con una superficie original escriturada de **41-05-13 Has.** previamente a las transmisiones realizadas.

Actualmente la fracción restante se identifica con la clave catastral **10-01-93-067-260-001**, con superficie de **175,368.245 m<sup>2</sup>**, de conformidad con levantamiento topográfico realizado.

En cumplimiento a lo establecido en la legislación urbana, la Dirección de Catastro del municipio de Villa de Álvarez, emitió el 8 de noviembre de 2023, la Certificación correspondiente al polígono que integra la Fracción Restante del predio, según consta en el Plano Topográfico derivado del levantamiento realizado por el Ing. Alán Guillermo Luna Castellanos, mismo que se ha integrado al Apartado de Anexos del presente estudio.

Resulta de gran importancia precisar que no obstante que el polígono tiene una extensión superficial de **175,368.245 m<sup>2</sup>**, identificado con la clave catastral 10-01-93-067-260-001, de los cuales únicamente se desarrollará una superficie de 8,568.375 m<sup>2</sup>, distribuidos en tres zonas específicas denominadas en el plano topográfico áreas de aplicación 1, 2 y 3 (área de aplicación 1 y 2, para desarrollar lotes MD-3 frente a la VP-11 y el área de aplicación 3, para complementar la superficie de la UNIDAD DE MEDICINA FAMILIAR programada al norponiente), conservando 166,799.87 m<sup>2</sup> en la calidad rústica que actualmente tiene.

## ESTRATEGIA DE DESARROLLO

### ZONIFICACIÓN

### COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

En virtud de los objetivos que se buscan en el siguiente estudio, el proyecto se ha zonificado guardando congruencia con las estrategias contenidas en el Programa de Villa de Álvarez vigente; en ese sentido, se considera un lote de **Equipamiento Institucional EI** que complementará el gran lote EI colindante al poniente, en donde se tiene considerada la construcción de la UNIDAD DE MEDICINA FAMILIAR con 21 camas de hospitalización; así mismo, se pretende en la acera norte de la Av. Niños Héroes de Chapultepec la consolidación del **Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta** con lotes zonificados como **MD-3**.

De acuerdo al artículo 29, fracción IX, la zona de equipamiento Urbano comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias. Se integra por los siguientes grupos:

- a) Equipamiento urbano de barrio...
- b) **Equipamiento urbano general:** Comprende instalaciones de servicios a la comunidad que satisfacen necesidades para el bienestar social de una amplia área o de la totalidad del Centro de Población, su localización deberá cuidar que no se produzcan impactos negativos, especialmente de ruido y tráfico, a las zonas habitacionales vecinas;
- c) Equipamiento urbano regional...
- d) Recreación en espacios abiertos...
- e) Equipamiento especial...
- f) Instalaciones de Infraestructura...

El cuadro 3 del artículo 29 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, establece la clasificación de los tipos genéricos y de los grupos y destinos que los integran los Equipamientos Especiales, siendo los que se enuncian a continuación:

CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS		
GENÉRICOS	GRUPOS	ACTIVIDADES O GIROS
9. EQUIPAMIENTO URBANO	9 2 EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL	SALUD:
		9.2.20 CLÍNICA HOSPITAL
		9.2.21 HOSPITAL GENERAL
		9.2.22 HOSPITAL DE ESPECIALIDADES
		9.2.23 UNIDAD DE URGENCIAS

Cabe señalar que, en el caso del Equipamiento Institucional, el giro que mediante este instrumento se establece es el de una UNIDAD DE MEDICINA FAMILIAR.

Por su parte, el artículo 116 establece los grupos de usos y destinos, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima son permitidos en las zonas de **Equipamiento Urbano**, en particular para las zonas de **Equipamiento Institucional EI**, mismos que se enlistan en el siguiente cuadro:

**Grupos de Usos y Destinos Permitidos.**

ZONA		CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
EI	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO DE BARRIO
		PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
		COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS

Así mismo, el artículo 64 del reglamento, establece que las zonas de usos mixtos son aquellas en las que la habitación se mezcla con actividades relativas al comercio y los servicios, así como con instalaciones de equipamiento urbano. Por su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

**Mixto de barrio: ...**

**Corredor urbano mixto:** Las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios; en ellas el uso habitacional no podrá ser menor del 50 por ciento de la zona. Se constituyen en corredores urbanos interzonales, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente

**Mixto central: ...**

Cada uno de estos tipos, a su vez, se subdividen en tres rangos por su nivel de intensidad de la edificación permisible, siendo estos: intensidad baja, intensidad media e intensidad alta, además los tipos corredor urbano mixto y mixto central tienen un rango adicional denominado intensidad máxima.

La zona de Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta MD-3 de acuerdo con el artículo 65 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, tiene los siguientes grupos de usos y destinos permitidos:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERV. ESPECIALIZADOS
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
	COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
	COMPATIBLE	COM. Y SERV. DE IMPACTO MAYOR
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL

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

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

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

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

Según el cuadro no.5 del Reglamento estas son las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo y destinos asignados a los lotes del presente proyecto, mismas que se describen a continuación:

**Normas de Intensidad de la Edificación**

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M. EDIF.
MD-3	120	10	R	-	0.8	2.4	S/T	5	3	-	20	Varia
EI	S/N	varía	S/N	-	S/N	S/N	S/T	5	-	-	30	Varía

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

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

**SIMBOLOGÍA**

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

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

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

**EST:** ESTACIONAMIENTO: INDICA NÚMERO DE CAJONES POR UNIDAD DE VIVIENDA O POR CANTIDAD DE m<sup>2</sup>. CONSTRUIDOS.

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

**DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL PROYECTO**

**A).- Memoria Descriptiva del Proyecto**

El proyecto lo integran un total de 30 lotes de los cuales 29 son lotes con uso de Corredor Urbano Mixto intensidad Alta MD-3 y uno de Equipamiento Institucional EI, destinado para complementar la superficie del predio donde se construirá la UNIDAD DE MEDICINA FAMILIAR, haciendo la aclaración que la superficie para dicho equipamiento será para completar una superficie mayor que se requiere al norponiente en donde intervienen otros dos desarrollos (Higueras del Espinal y Buenavista).

USO	No. LOTES
MD-3	29
EI	1
<b>TOTAL =</b>	<b>30</b>

El resumen de áreas queda de la siguiente manera:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	5,782.210	3.30%
ÁREA DE CESIÓN	2,091.720	1.19%
ÁREA DE VIALIDAD	694.445	0.40%
ÁREA RÚSTICA	166,799.870	95.11%
<b>TOTAL</b>	<b>175,368.245</b>	<b>100.00%</b>

Los lotes resultantes del proyecto, se sintetizan en la siguiente tabla:

PROYECTO DESARROLLO COMERCIAL “NIÑOS HÉROES”		
LOTES	USO O DESTINO	SUPERFICIE
29	CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA (MD-3)	5,782.210 m <sup>2</sup>
01	EI EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (Área para completar las Instalaciones de la Unidad de Medicina Familiar)	2,091.720 m <sup>2</sup>

**B).- Cálculo del Área de Cesión**

Por lo que respecta a la cesión para destinos, de conformidad con lo establecido en el artículo 139, fracción VI, del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, la cesión al ayuntamiento comprenderá el **veinte por ciento** de la superficie vendible de la zona de Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta MD-3 a desarrollar.

De ahí entonces que, el cálculo del área de cesión se determinó de la siguiente manera:

ZONA	SUPERFICIE	NO. DE LOTES	REQUERIMIENTO DE CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO	A CEDER POR CÁLCULO
MD-3	5,782.210	29	20 % DE LA SUP. VENDIBLE	1,156.442

Para dar cumplimiento a la obligación del área de cesión, dentro del proyecto se contempla 1 lote con una superficie de **2,091.720 m<sup>2</sup>** para destino de equipamiento urbano en su modalidad de Equipamiento Institucional, el cual tendrá como finalidad y destino específico, complementar la superficie necesaria para la edificación de una UNIDAD DE MEDICINA FAMILIAR.

CESIÓN DE CÁLCULO	CESIÓN DE PROYECTO	SUPERÁVIT
1,156.442 m <sup>2</sup>	2,091.720 m <sup>2</sup>	<b>935.278 m<sup>2</sup></b>

El superávit de cesión que arroja el presente proyecto podrá ser utilizado a favor del promotor en futuras promociones inmobiliarias.

### ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos del presente Programa Parcial de Urbanización, las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad de la persona física **ING. ARTURO VALENCIA LÓPEZ**, quien está obligado de conformidad a lo dispuesto en el artículo **293** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima (1994), a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen conforme al presente Programa y al proyecto ejecutivo que el H. Ayuntamiento autorice. Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, pública o privada, requerirá la autorización del Ayuntamiento conforme a lo que establecen las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

Así mismo, la parte promotora deberá llevar a cabo lo siguiente:

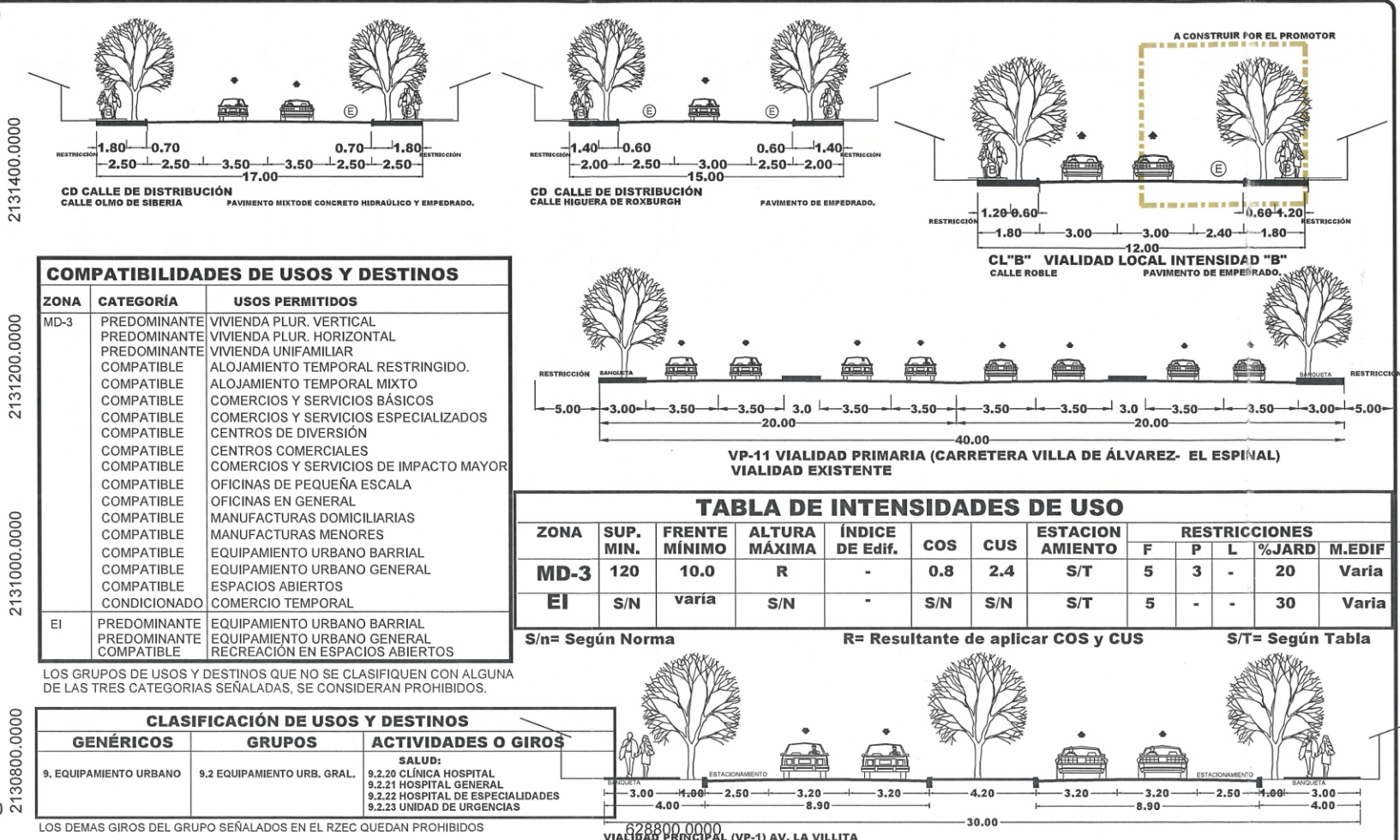
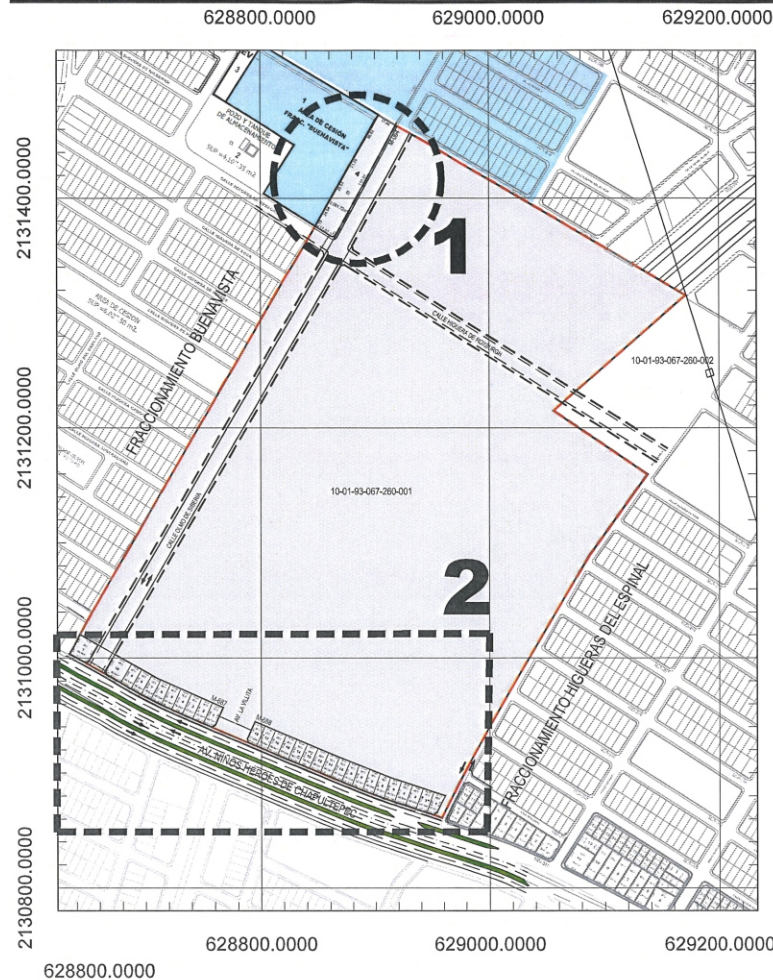
- **La construcción de los pasos peatonales y rampas para discapacitados en las esquinas de las calles Roble y Olmo de Siberia.**
- **La urbanización de la calle Olmo de Siberia en la sección completa sobre el área de aplicación.**
- **La urbanización de la calle Roble en el 50% de la sección sobre el área de aplicación.**
- **Dotar de señalización horizontal (pintura en piso) y vertical en donde se priorice el tránsito peatonal.**
- **La realización de las redes apegadas al proyecto que al respecto autoricen los organismos operadores.**
- **Completar la sección de la banqueta de la calle lateral de la VP-11.**
- **Reforestación de vías públicas con las especies recomendadas.**
- **La construcción de las obras necesarias que determine el proyecto ejecutivo de urbanización que al respecto se elabore.**

De conformidad con el **artículo 337** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima (1994), cuyo texto dice que, mientras no reciba las obras el Ayuntamiento para su municipalización, el urbanizador o promotor estará obligado a:

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

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

SIN TEXTO



**COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS**

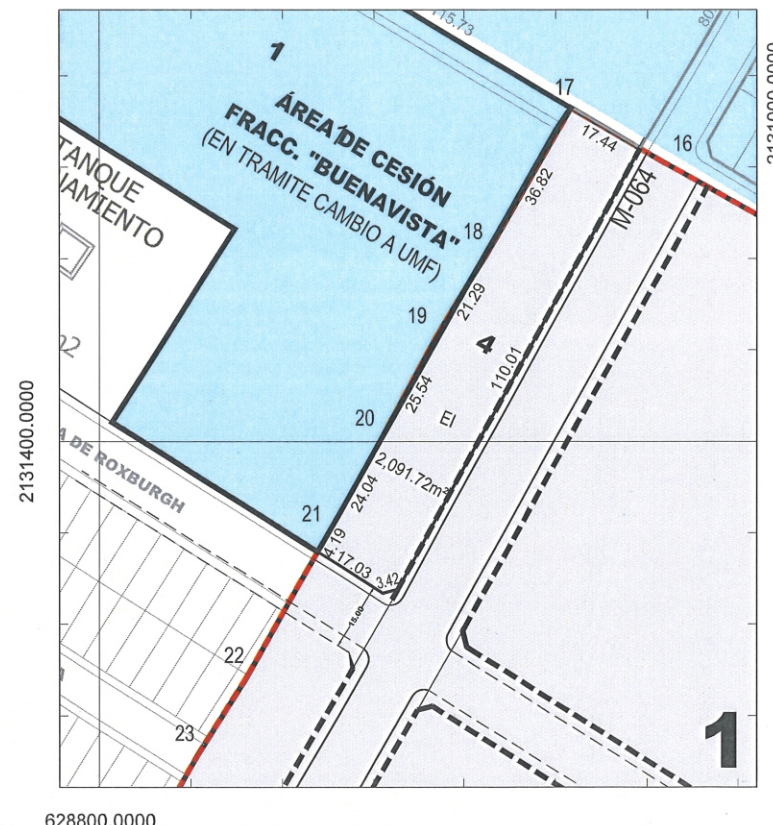
ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS
MD-3	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLUR. VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLUR. HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
	COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS DE IMPACTO MAYOR
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
EI	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES

**TABLA DE INTENSIDADES DE USO**

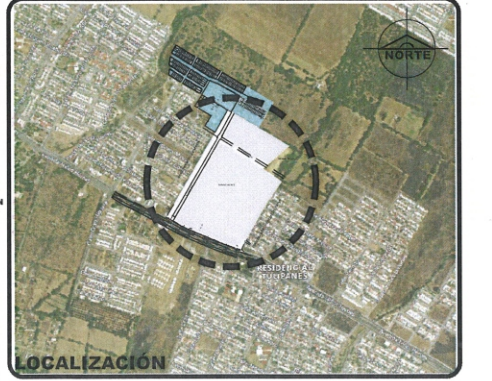
ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M.EDIF
MD-3	120	10.0	R	-	0.8	2.4	S/T	5	3	-	20	Varia
EI	S/N	varia	S/N	-	S/N	S/N	S/T	5	-	-	30	Varia

**CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS**

GENÉRICOS	GRUPOS	ACTIVIDADES O GIROS
9. EQUIPAMIENTO URBANO	9.2 EQUIPAMIENTO URB. GRAL.	SALUD: 9.2.20 CLÍNICA HOSPITAL 9.2.21 HOSPITAL GENERAL 9.2.22 HOSPITAL DE ESPECIALIDADES 9.2.23 UNIDAD DE URGENCIAS



**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DESARROLLO COMERCIAL NIÑOS HÉROES**



**SIMBOLOGIA**

PARA LOS USOS  
MD-3 CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA

PARA LOS DESTINOS  
EI EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (UNIDAD DE MEDICINA FAMILIAR)

LOTES COLINDANTES EN PROCESO DE AUTORIZACIÓN

LÍMITE DEL PREDIO

USO	MD-3	EI	TOTAL
# LOTES	29	1	30

**CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN**

USO	# LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	VALOR A PAGAR
MD-3	29	5,782.210	20%	1,156.442

**RESUMEN GENERAL DE ÁREAS**

ÁREA	VALOR	%
ÁREA VENDIBLE	5,782.210	5.30%
ÁREA DE CESIÓN	2,091.720	0.40%
ÁREA DE VIALIDAD	694.445	0.40%
ÁREA RÚSTICA	166,799.870	95.11%
TOTAL	175,368.245	100.00%

DESARROLLADOR:  
**ING. ARTURO VALENCIA LÓPEZ**

UBICACION:  
PONIENTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ, COL.

CONSULTOR:  
**CONURBA CONSULTORIA URBANO-AMBIENTAL**

**M. ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS PERITO URBANO NO. 2**

PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS  
TEL:(312) 320 34 15 conurba@me.com COLIMA, COL.

PLANO:  
**LOTIFICACIÓN**  
ESCALA: 1:1500

LUGAR Y FECHA:  
V. DE ÁLVAREZ, COL., JUNIO DE 2025

NUMERO DE LÁMINA:  
**4'**

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



## EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO  
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

### DIRECTORIO

**Mtra. Indira Vizcaíno Silva**  
Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

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

**Mtro. J. Dolores García Sosa**  
Director General de Gobierno

**Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval**  
Directora de Proyectos

#### Colaboradores:

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

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

Para lo relativo a las publicaciones que se hagan en este periódico, los interesados deberán dirigirse a la Secretaría General de Gobierno.

El contenido de los documentos físicos, electrónicos, en medio magnético y vía electrónica presentados para su publicación en el Periódico Oficial ante la Secretaría General de Gobierno, es responsabilidad del solicitante de la publicación.

**Tel. (312) 316 2000 ext. 27841**  
**publicacionesdirecciongeneral@gmail.com**  
**Tiraje: 500**