



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

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

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

www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO
NÚM. 6

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

NÚM.

4

18 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "COMERCIAL LIBRAMIENTO", UBICADO AL NORPONIENTE DEL MUNICIPIO DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA. **Pág. 3**

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO****QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN “COMERCIAL LIBRAMIENTO”, UBICADO AL NORPONIENTE DEL MUNICIPIO DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.**

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

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.507/2025, de fecha 18 de diciembre 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 “Comercial Libramiento”** ubicado al norponiente del municipio de Villa de Álvarez, Colima, promovido por el C. Raul Topete Castillo.

SEGUNDO.- Que, con fecha 20 de junio de 2025, el H. Cabildo de Villa de Álvarez, Colima, aprobó en la Sesión Ordinaria de Cabildo el **Programa Parcial de Urbanización “Comercial Libramiento”** ubicado al norponiente del municipio de Villa de Álvarez, Colima, según se advierte de la certificación expedida por la persona titular de la Secretaría del citado Ayuntamiento el día de su fecha, cuyo original, así como el expediente completo, queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

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

CUARTO.- Que, por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, el documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización “Comercial Libramiento”** ubicado al norponiente del municipio de Villa de Álvarez, Colima, en los términos precisados en los Considerandos que anteceden.

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

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, el documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización “Comercial Libramiento”** ubicado al norponiente del municipio de Villa de Álvarez, Colima, aprobada en la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 20 de junio 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 19 de diciembre de 2025.

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

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ
Firma.

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

FASE DE ANTECEDENTES

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.

En este apartado, se pretenden mencionar los antecedentes de propiedad para estar en condiciones de promover el presente estudio.

En el caso particular de la propiedad donde se encuentra el área de aplicación, fue afectada y segmentada para realizar la obra denominada "Libramiento Arco Poniente", dando pie a la firma del CONVENIO DE CESIÓN celebrado entre los señores ARTURO y RAÚL de apellidos TOPETE CASTILLO, y el Ejecutivo del Estado de Colima, por conducto del Secretario General de Gobierno y Desarrollo Urbano J. JESÚS OROZCO ALFARO e INGENIERO FRANCISCO JAVIER AGUILAR ZARAGOZA, en donde los entonces dueños cedieron una superficie de 16,434.370 m² a favor de Gobierno del Estado, para permitir el paso de la vialidad de acceso controlado mencionada.

Resultando de la referida cesión, surgieron dos polígonos o fracciones identificados catastralmente con las claves 10-01-90-051-840-000, con superficie de 81,537.573 m² y el identificado con la **clave 10-01-90-051-840-001, con superficie de 13,753.130 m² que corresponde al área de aplicación.**

ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD

Por lo anterior, el área de interés se encuentra acreditada en la siguiente escritura pública:

Mediante Escritura Pública Número **30,300** de fecha 16 de julio de 2018, expedida por el **Lic. Rafael Verduzco Zepeda**, Notario Adscrito Asociado al Lic. Rafael Verduzco Curiel, Titular de la Notaría Pública número 13 de la ciudad de Colima, Colima, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Colima, bajo el Folio Real número **13082-1** de fecha 10 de septiembre de 2018, hace constar:

I).- El CONTRATO DE COMPRA-VENTA que celebran la C. IRMA CARRILLO PEDRAZA con el carácter de coheredera y Albacea definitivo, así como las CC. IVANIA LIZ YANET, JAZMÍN ALEJANDRA Y ROSALBA de apellidos TOPETE CARRILLO, en calidad de coherederas de la sucesión intestamentaria a bienes del finado ARTURO TOPETE CASTILLO, a quien se le denomina "PARTE VENDEDORA" y por la otra, el C. SERGIO ORTEGA CEBALLOS, como la "PARTE COMPRADORA", sobre una ACCIÓN y/o PARTE ALICUOTA equivalente al 46.7468% que le corresponde a la sucesión del ahora finado ARTURO TOPETE CASTILLO, del predio rústico conocido como la fracción restante del lote de terreno rústico constituido por la fracción restante del lote de terreno rústico constituido por la fracción número 3 en que se dividió la fracción quinta de los antiguos terrenos de "Mina de Peña", ubicado en el Potrero denominado "La Cruz de Comala", perteneciente al municipio de Villa de Álvarez, Colima, que tiene una superficie total de 11-37-46.60Has. compuesta actualmente por TRES POLÍGONOS O FRACCIONES, identificadas catastralmente con las claves 10-01-90-051-840-000, con superficie de 81,537.573 m².

II).- El CONVENIO PARA LA TERMINACIÓN DE LA MANCOMUNIDAD entre los señores SERGIO ORTEGA CEBALLOS, RAUL TOPETE CASTILLO y la sucesión a bienes del finado ARTURO TOPETE CASTILLO, quienes convienen que en el momento en que las autoridades correspondientes autoricen la subdivisión de la fracción o polígono descrito en el antecedente III TERCERO y cláusula PRIMERA del capítulo de Compra-venta, identificado catastralmente con la clave 10-01-90-051-840-000, con superficie de 81,537.573m², terminará la copropiedad de la siguiente manera:

Se adjudica al C. SERGIO ORTEGA CEBALLOS, una fracción de terreno con una superficie de 38,116.281m² que se desprende de la fracción o polígono identificado catastralmente con la clave 10-01-90-051-840-000 con superficie de 81,537.573m², que se desprendió de la fracción restante del lote de terreno rústico constituido por la fracción número 3 en que se dividió la fracción quinta de los antiguos terrenos de "Mina de Peña", ubicado en el Potrero denominado "La Cruz de Comala", perteneciente al municipio de Villa de Álvarez, Colima.

Se adjudica al C. RAUL TOPETE CASTILLO, una fracción de terreno con una superficie de 43,421.292m² que se desprende de la fracción o polígono identificado catastralmente con la clave 10-01-90-051-840-000 con superficie de 81,537.573m², que se desprendió de la fracción restante del lote de terreno rústico constituido por la fracción número 3 en que se dividió la fracción quinta de los antiguos terrenos de "Mina de Peña", ubicado en el Potrero denominado "La Cruz de Comala", perteneciente al municipio de Villa de Álvarez, Colima.

De igual manera se adjudica al **C. RAUL TOPETE CASTILLO, la Fracción 1 ORIENTE** con una superficie de **13,753.130m²**, identificada catastralmente con la clave **10-01-90-051-840-001**, que se desprende de la fracción restante del lote de terreno rústico constituido por la fracción número 3 en que se dividió la fracción quinta de los antiguos terrenos de "Mina de Peña", ubicado en el Potrero denominado "La Cruz de Comala", perteneciente al municipio de Villa de Álvarez, Colima.

ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD DE LA PARTE PROMOTORA

En virtud de lo anterior, el **C. RAUL TOPETE CASTILLO**, es legítimo propietario de la **Fracción 1 ORIENTE** con una superficie de **13,753.130m²**, identificada catastralmente con la clave **10-01-90-051-840-001**, que corresponde al área de aplicación del presente estudio.

CONVENIO CELEBRADO CON GOBIERNO DEL ESTADO

Se celebró el CONVENIO DE CESIÓN PARA PERMITIR LA REALIZACIÓN DE LA OBRA DENOMINADA "LIBRAMIENTO ARCO PONIENTE", entre los señores ARTURO y RAÚL de apellidos TOPETE CASTILLO, en carácter de "LOS PROPIETARIOS" y el Ejecutivo del Estado de Colima, por conducto del Secretario General de Gobierno y Desarrollo Urbano J. JESÚS OROZCO ALFARO e INGENIERO FRANCISCO JAVIER AGUILAR ZARAGOZA, "EL ESTADO"; mismos que acuerdan entre otros lo siguiente:

...

1.4 Que la obra referida en el punto anterior es de beneficio para la eficaz comunicación vial en la zona conurbada de Colima-Villa de Álvarez, toda vez que es de interés social para la población el contar con infraestructura de calidad que permita el traslado de personas y bienes con las medidas de seguridad apropiadas, propiciando con esto mejores condiciones en la calidad de vida, según lo prevé el Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez, vigente.

1.5 Que para estar de condiciones de poder iniciar la obra denominada "LIBRAMIENTO ARCO PONIENTE". Requiere de una superficie que reúna ciertas características físicas así como de ubicación y para el efecto se ha seleccionado una superficie que corresponde a una fracción de 16,434.370 m² que se desprenden del predio identificado como fracción restante del lote de terreno rústico constituido por la fracción número 3 en que se subdividió la fracción Quinta de los antiguos terrenos de "Mina de Peña", ubicado en el potrero denominado "La Cruz de Comala", municipalidad de Villa de Álvarez, Colima, ...

1.6 Que en virtud de lo anterior, con el propósito de llevar a cabo la construcción de la obra mencionada, solicitó y obtuvo de los CC. ARTURO y RAÚL de apellidos TOPETE CASTILLO, la anuencia para proceder a realizar los trámites legales y administrativos que se requieren a fin de realizar la transmisión a título gratuito sin limitación o restricción alguna así como permitir el referido uso y disposición inmediata, de la superficie señalada en la declaración anterior.

...

Dadas las anteriores declaraciones, las partes otorgan el presente convenio al tenor de las siguientes CLAUSULAS:

...

SEGUNDA. - Para el cumplimiento del objeto del presente convenio, las partes se obligan de la siguiente forma:

I.- "EL ESTADO":

c) Realizar los trámites que se deban hacer ante las autoridades y dependencias correspondientes para el registro de la afectación del predio.

*f) "EL ESTADO" se compromete a gestionar los tramites que correspondan ante las autoridades municipales de Villa de Álvarez, para que la superficie que "LOS PROPIETARIOS" entregan en este acto a "EL ESTADO", una superficie de 9,751.327m² se considere como área de cesión para infraestructura **vial y una superficie de 6,683.043m² se considere como área de cesión para destino, en el momento en que "LOS PROPIETARIOS" ejecuten la urbanización del resto de la superficie de su propiedad, respetando la normatividad que resulte aplicable.***

II.- "LOS PROPIETARIOS":

a) A ceder a título gratuito y sin restricción alguna, la superficie de 16,434.370 m², que se desprende del terreno de su propiedad ...

b) Entregar la posesión inmediata para el uso y disfrute de la superficie de 16,434.370 m²...

c) Permitir los trabajos y maniobras necesarias...

ESTUDIOS URBANOS PREVIOS

Debido a las estrategias de desarrollo urbano previstas originalmente por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, Colima, se llevó a cabo el estudio para modificar parcialmente dicho instrumento, a efecto de

modificar el horizonte de planeación asignado a la fracción poniente del predio y generar condiciones en el marco regulatorio que permitieran la modificación de una fracción a zona EE y el cambio parcial de las zonas MB3-13 y H4-153 a zona CR-3, siendo publicado en la gaceta del Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 4 de diciembre de 2021, denominándose **"MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, ESPECÍFICAMENTE A UNA FRACCIÓN DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 10-01-90-051-840-000"**. Cabe mencionar que esta modificación no tiene efectos en el área de aplicación del presente estudio y su mención es únicamente para contextualizar las condiciones actuales del predio de interés.

FUNDAMENTACIÓN

BASES JURÍDICAS

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

BASES DE PLANEACIÓN

Conforme al marco legal, los programas parciales se inscriben en el sistema de planeación democrática, integrado en primera instancia por el programa nacional y los planes sectoriales de desarrollo urbano, en este nivel se insertan los planes estatales y regionales, así como los municipales, de los cuales se derivan los programas de desarrollo urbano de centros de población.

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez.

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.

Con fundamento en el programa de desarrollo urbano vigente, considerando gráficamente la modificación realizada en fecha 4 de diciembre de 2021, así como la estrategia original del Programa, se establecen los siguientes lineamientos para el predio de interés:

En lo relativo a la clasificación de áreas, el programa establece al predio de interés dentro de un área de Reserva Urbana a desarrollarse en el Corto Plazo, identificada con las siglas RU-CP-10; con una zonificación **Comercial y de Servicios Regional**, contenida dentro del polígono identificado con el consecutivo **CR-14**; y finalmente con relación a la estrategia de estructuración urbana, el Programa preve al norte, la **Vialidad de Acceso Controlado** identificada como **VAC-1**, **dicha vialidad es la que segmentó la propiedad original.**

Lo anterior ha sido ratificado en el Dictamen de Vocación del Suelo, expedido por el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, a través de la entonces Dirección General de Planeación y Desarrollo Municipal, mediante oficio **DDU-030/2022** de fecha **17 de abril de 2022.**

OBJETIVOS

Objetivos Generales

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

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

Objetivos Específicos

1. Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de una superficie de **13,753.130m²**, identificada con la clave catastral **10-01-90-051-840-001**, propiedad del C. Raúl Topete Castillo, para llevar a cabo un aprovechamiento de **Alojamiento Temporal Mixto en su modalidad de Motel y lotes de tipo Comercial y de Servicios Regional, compatibles con la zona CR-14 de su ubicación.**
2. Lotificar un total de **8** lotes de tipo CR, de los cuales 1 se destinará a la construcción de un Motel.

3. Establecer una jerarquización vial acorde a la estructura vigente y propuesta en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, Colima.
4. Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo a la zonificación que se establezca en la estrategia.
5. Dar continuidad a los criterios de estructuración urbana de los proyectos autorizados en las proximidades con el área de aplicación.

FASE DE DIAGNÓSTICO

LOCALIZACIÓN

El área en donde se pretende desarrollar el presente Programa Parcial de Urbanización, se localiza al norponiente de la ciudad de Villa de Álvarez, dentro del límite de centro de población establecido en el Programa de Desarrollo Urbano vigente, al oriente del "LIBRAMIENTO ARCO PONIENTE" que corresponde a la Vialidad de Acceso Controlado VAC-1, a aproximadamente 60mts. al poniente de la Glorieta de "Los Perritos Bailarines" y en las inmediaciones con los fraccionamientos Mina de Peña, Las Águilas, Colinas del Rey, etc.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

Como se precisó con anterioridad, el Área de aplicación del presente Programa Parcial de Urbanización se encuentra integrada única y exclusivamente por el predio rústico con superficie de **13,753.130m²**, identificado con la clave catastral **10-01-90-051-840-001**, conocido como **Fracción 1, ORIENTE, que se desprende de la fracción restante del lote de terreno rústico constituido por la fracción número 3 en que se dividió la fracción quinta de los antiguos terrenos de "Mina de Peña", ubicado en el Potrero "La Cruz de Comala" perteneciente al Municipio de Villa de Álvarez, Colima.**

El área de aplicación, está integrado por la totalidad de la superficie del predio rústico referido y su cuadro de construcción se encuentra contenido en el plano topográfico que forma parte integral del presente proyecto.

Así también, la Dirección de Catastro del municipio de Villa de Álvarez, emitió la Certificación correspondiente al área de aplicación, misma que se ha integrado al Apartado de Anexos del presente estudio.

CONDICIONANTES DE LA URBANIZACIÓN.

Medio Físico Natural.

A continuación, se describen en forma breve y concreta las características que presenta actualmente la vida natural del área de aplicación, así como los aspectos permisibles o restrictivos para el desarrollo que se pretende.

Topografía. El predio presenta una topografía con una pendiente promedio del 2.96% con dirección nororiente-surponiente, teniendo como cota más alta 562msnm y como la cota más baja 554msnm, sin presencia de cuerpos de agua.

Vegetación. Dentro del área de aplicación se puede observar que la vegetación es escasa, los individuos existentes corresponden a algunos guamúchiles y maleza que crece en temporales de lluvia.

Cuerpo de Agua. El área de aplicación del presente Programa Parcial de Urbanización NO TIENE dentro de su superficie cuerpos de agua que deban ser sujetos a medidas de protección o conservación.

Infraestructura y Servicios.

A).- Agua Potable y Drenaje Sanitario.

AGUA POTABLE: El área de aplicación, actualmente cuenta con la factibilidad por el organismo operador CIAPACOV, misma que establece la realización a cuenta de la parte promotora, de una línea de 3" de diámetro para entroncarse a la red existente en la calle Eucalipto de la colonia Leandro Valle, ubicada al suroriente del predio de interés. Lo anterior ha quedado asentado en el oficio 02-CI-DG-244/2025 de fecha 31 de marzo de 2025, emitido por la CIAPACOV.

ALCANTARILLADO SANITARIO: Por lo que respecta al alcantarillado sanitario, el organismo operador, establece que se deberá realizar una línea de 8" para entroncarse a las líneas municipales existentes en la calle Eucalipto de la colonia Leandro Valle, ubicada al suroriente del predio de interés. Lo anterior ha quedado asentado en el oficio 02-CI-DG-244/2025 de fecha 31 de marzo de 2025, emitido por la CIAPACOV.

B).- Energía Eléctrica.

El área de aplicación cuenta con la factibilidad de conexión a la infraestructura eléctrica, según lo hacen constar en el oficio número **DPC-023/2024** de fecha del 09 de febrero de 2024, donde se precisa que las obras necesarias para el suministro del servicio, deben ser con cargo a la parte promotora y solo podrán determinarse una vez que se reciba la información de sus necesidades específicas.

C).- Accesibilidad.

El Libramiento Arco Poniente se encuentra construido con dos cuerpos separados por un camellón central con tres carriles de circulación en cada sentido y calles laterales con dos carriles de circulación, con superficie de rodamiento a base de concreto asfáltico en buenas condiciones de conservación.

Adicionalmente, en su lindero sur, el área de aplicación se encuentra colindante a los lotes de tipo CR del fraccionamiento en proceso de urbanización denominado "MINA DE PEÑA". Dicho fraccionamiento, en el área próxima al predio de interés, se encuentra diseñado con calles de 16.00mts. de sección (calle Mina de Plata, Mina de Diamantes, Mina de Ekati) y a aproximadamente 80.00mts. al sur se encuentra la arteria colectora AC-26 denominada Av. Bugambilias con sección de 28.00mts.

Factibilidad INAH.

El Instituto mediante oficio 401.2C.7-2023/378 de fecha 19 de julio de 2023, signado por el Antrop. Julio Ignacio Martínez de la Rosa, en su carácter de Director del Centro INAH Colima, otorgó el Visto Bueno y/o factibilidad para la construcción que se pretende. Lo anterior en el entendido de informar mediante oficio cuando se pretenda dar inicio a las obras encaminadas a la remoción del suelo, principalmente cuando se inicien los trabajos de cortes para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario o trazo de calles, con objeto de descartar posibles afectaciones a contextos arqueológicos que pudieran existir en el subsuelo y no hayan sido percibidas en la visita, descartando así alguna afectación al patrimonio cultural.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO

ZONIFICACIÓN

Compatibilidad de Usos del Suelo

Como se ha mencionado previamente, el proyecto se ha alineado a las estrategias establecidas por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez; por lo tanto, el área de aplicación se ha zonificado con lotes de tipo **CR Comercio y Servicios Regionales**, mismos que se ajustan a los lineamientos establecidos en el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

El artículo 73 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, establece los grupos de usos y destinos permitidos en la zona de Comercios y Servicios Regionales (CR), mismos que se enlistan en el siguiente cuadro:

Grupos de Usos y Destinos Permitidos.

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
COMERCIO Y SERVICIOS REGIONALES CR	PREDOMINANTE	CENTROS COMERCIALES
	PREDOMINANTE	COMERCIO Y SERVICIOS DE IMPACTO MAYOR
	PREDOMINANTE	VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	TALLERES DE SERVICIOS Y VENTAS ESPECIALIZADAS
	COMPATIBLE	ALMACENES BODEGAS Y MAYOREOS
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL
COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS	

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

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

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

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

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

Normas de Intensidad de la Edificación

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M. EDIF.
CR	400.0	20.0	R	--	0.7	2.1	S/T	5	3	-	20	Varia

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 M². CONSTRUIDOS.

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

Lotificación.

Memoria Descriptiva del Proyecto

La presente propuesta obedece a la búsqueda de la integración con las infraestructuras y entorno existentes, así como a los lineamientos de la estructura vial prevista por la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez.

Por lo tanto, en el presente proyecto se pretende urbanizar un total de **8** lotes repartidos de la siguiente manera:

USO	No. LOTES
CR	8
TOTAL =	8

Cálculo del Área de Cesión

Por lo que respecta al área de cesión para destinos, esta se calculó tomando los porcentajes que establece el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima de acuerdo al Art. 139, fracción VII, misma que establece que a la zona de Comercio y Servicios Regionales **CR**, le corresponde ceder el **15% de la superficie vendible**.

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

ZONA	SUPERFICIE	# LOTES	REQUERIMIENTO DE CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO	A CEDER
CR	12,409.458	8	15% DE LA SUP VENDIBLE	1,861.419
TOTAL	12,409.458	8		1,861.419

El proyecto para cumplir con la obligación de otorgar las áreas de cesión reglamentarias, recurre a la **CLÁUSULA QUINTA** del Convenio de Cesión que, para permitir la realización de la obra denominada “LIBRAMIENTO ARCO PONIENTE”, celebrado entre el Ejecutivo del Estado de Colima y los CC. Arturo y Raúl de apellidos Topete Castillo; así como, a la **CLÁUSULA CUARTA** de la Escritura Pública 30,300 de fecha 16 de julio de 2018 con Folio Real 13082-1 de fecha 10 de septiembre de 2018, que a la letra establecen lo siguiente:

La Cláusula Quinta del Convenio celebrado con el Ejecutivo del Estado de Colima, Folio Real 265816-1, dice:

QUINTA.- “LAS PARTES” manifiestan que la construcción de “LA OBRA”, representa una beneficio público y particular, toda vez que se dotará de infraestructura vial que permitirá la comunicación eficaz en la zona conurbada de Colima-Villa de Álvarez, dándole así un valor agregado a la superficie restante de la propiedad de “LOS PROPIETARIOS”.

*“LAS PARTES”, convienen en que la superficie que “LOS PROPIETARIOS” entrega en este acto a “EL ESTADO”, una superficie de 9,751.327 m² será considerada área de cesión para la infraestructura vial y la superficie de **6,683.043m² como área de cesión para destino**, en el momento en que “LOS PROPIETARIOS” ejecuten la urbanización del resto de la superficie de su propiedad, respetando la normatividad que resulte aplicable.*

La Cláusula Cuarta de la Escritura Pública 30,300, Folio Real 13082-1, dice:

CUARTA.- En virtud de que los metros materia del convenio de cesión descrito con todo detalle en el antecedente III tercero del presente instrumento, serán considerados para área de donación en la urbanización del predio como queda asentado en su clausula quinta del referido convenio, convienen ambas partes, que la totalidad del área solo serán en beneficio, en hecho y por derecho a favor de las fracciones adjudicadas en este instrumento al C. RAÚL TOPETE CASTILLO.

Por lo anterior, considerando la superficie de cesión resultante por cálculo y la disponible de conformidad con el Convenio previamente celebrado con el Estado, se realiza la siguiente comparativa:

Por lo tanto, dicha condición se refleja en el superávit de la siguiente comparativa:

COMPARATIVA DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)
CESIÓN DE DESTINOS DISPONIBLE (Según Convenio celebrado con el ejecutivo del Estado y la Escritura Pública 30,300)	6,683.043
CÁLCULO DE CESIÓN DE PROYECTO	1,861.419
DIFERENCIA	4,821.624
SUPERÁVIT (Quedan a favor de la parte promotora para posteriores proyectos)	4,821.624

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

CONCEPTO	PROYECTO	
	SUPERFICIE (m ²)	%
SUPERFICIE VENDIBLE	12,409.458	90.23%
SUPERFICIE DE CESIÓN PARA VIALIDADES	1,343.672	9.77%
TOTAL	13,753.130	100.00%
SUPERFICIE DE CESIÓN PARA DESTINOS (De los 6,683.043m ² de superficie de cesión para destinos disponibles según Convenio celebrado, se otorgan 1,861.419m ² , para la realización de este proyecto)	1,861.419	

ACCIONES URBANAS

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

del Ayuntamiento de Villa de Álvarez, conforme a lo que establecen las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

El proyecto requiere de la realización de las siguientes acciones, para lograr la adecuación espacial del desarrollo que se pretende:

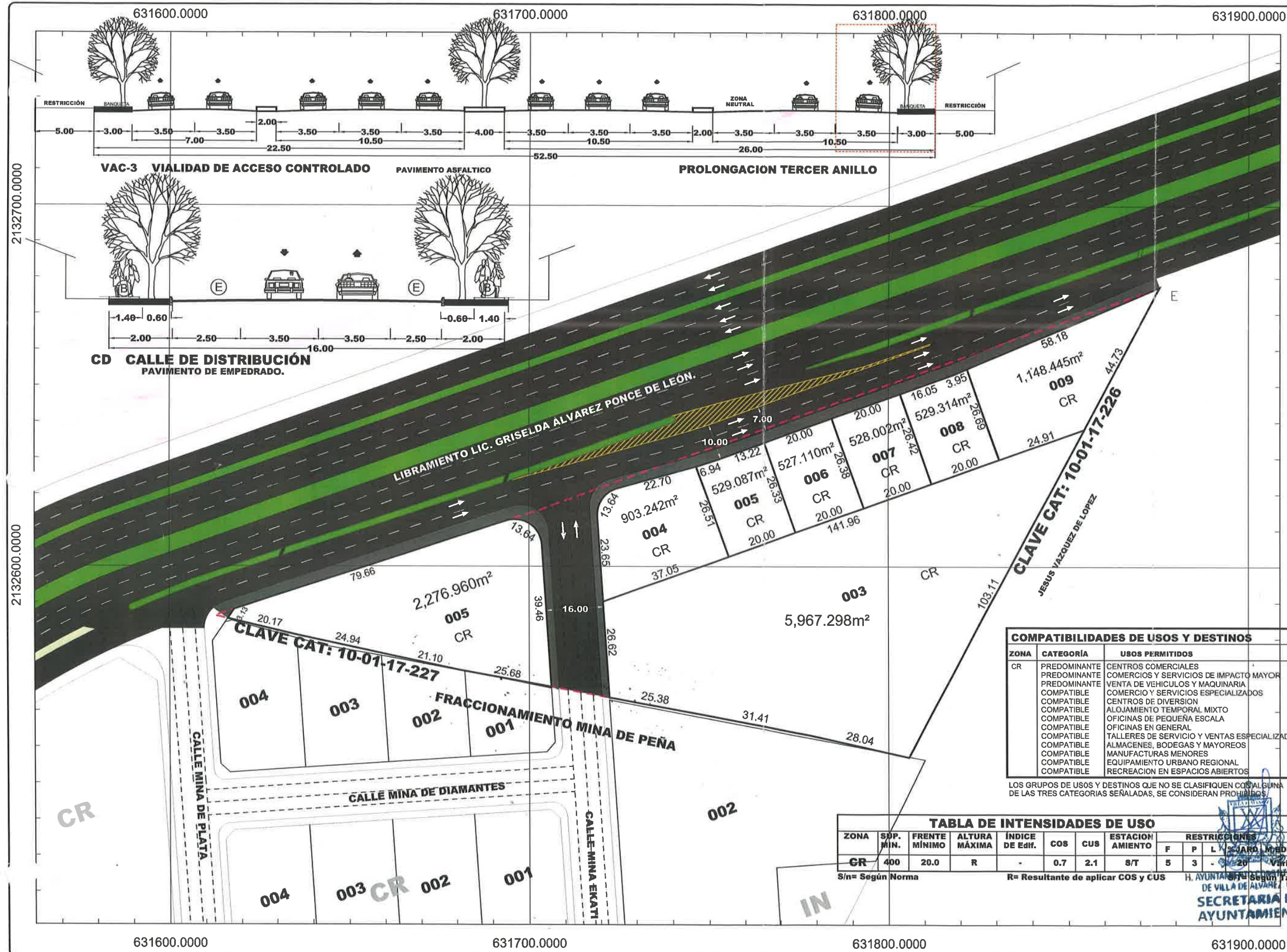
- Realización de la mecánica del suelo correspondiente que permita garantizar la estabilidad de las estructuras a realizar en el área de aplicación.
- La construcción de los pasos peatonales y rampas para discapacitados en todas las esquinas, considerando los lineamientos establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEDATU-2023, Estructura y diseño para vías urbanas, mismo que se deriva del Manual de Diseño de Calles Mexicanas de la SEDATU.
- Garantizar la continuidad de dos carriles de circulación por la lateral de la VAC-1 en el punto de la desincorporación del cuerpo central hacia la lateral.
- Realizar proyecto de drenaje de aguas pluviales, en donde se privilegie la filtración de agua al subsuelo para recargar los mantos freáticos de la zona.
- Establecer un programa de manejo de residuos generados durante el proceso de la obra, así como la operación del fraccionamiento, promoviendo acciones del destino adecuado de los residuos, así como su reciclaje.
- Todos aquellos derivados del Resolutivo en materia de Impacto Ambiental
- Reforestación de vías y espacios públicos con las especies recomendadas.
- La realización de las redes apegadas al proyecto que al respecto autoricen los organismos operadores como CIAPACOV y CFE.
- Considerar como parte integral del proyecto de edificación de los lotes de tipo CR con frente a la VAC-1, la solución vial del acceso a estos.
- 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 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



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "COMERCIAL LIBRAMIENTO"



SIMBOLOGÍA:

PARA LOS USOS

CR COMERCIO Y SERVICIOS REGIONALES.

ÁREA DE APLICACIÓN

SENTIDO VIAL

USO DEL SUELO MEDIDAS DE LOS LINDEROS SUPERFICIE DEL PREDIO

TOTAL DE LOTES

USO	CR	TOTAL
# LOTES	8	8

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

USO	# LOTES	SUPERFICIE DE CESIÓN	%	A CEDER
CR	8	12,409.458	15%	1,861.419
TOTAL	8	12,409.458	TOTAL =	1,861.419

COMPARATIVA DE ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS

CONCEPTO	SUPERFICIE
CESIÓN DE DESTINOS DISPONIBLE (Según Convenio celebrado con el Ejecutivo del Estado y la Secretaría Pública 20/2009)	6,683.043
CÁLCULO DE CESIÓN DE PROYECTO	1,861.389
DIFERENCIA	4,821.624
SUPERÁVIT (Quedan a favor de la parte proponente para posteriores proyectos)	4,821.624

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

ÁREA VENDIBLE	12,409.458	90.23%
ÁREA DE VIALIDAD	1,343.672	9.77%
ÁREA TOTAL	13,753.130	100.00%

CLAVE RÚSTICA: 10-01-90-051-840-001

COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS
CR	PREDOMINANTE	CENTROS COMERCIALES
	PREDOMINANTE	COMERCIOS Y SERVICIOS DE IMPACTO MAYOR
	PREDOMINANTE	VENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSION
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	TALLERES DE SERVICIO Y VENTAS ESPECIALIZADAS
	COMPATIBLE	ALMACENES, BODEGAS Y MAYORES
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL
	COMPATIBLE	RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS

LOS GRUPOS DE USOS Y DESTINOS QUE NO SE CLASIFIQUEN CON ALGUNA DE LAS TRES CATEGORIAS SEÑALADAS, SE CONSIDERAN PROHIBIDOS.

TABLA DE INTENSIDADES DE USO

ZONA	SOP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES
								F P L S JARD L MEDIF
CR	400	20.0	R	-	0.7	2.1	S/T	5 3 - 20 20 Varia

S/m= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS

DESARROLLADOR:
C. RAÚL TOPETE CASTILLO
PROPIETARIO

UBICACION:
NORPONIENTE DE V. DE A., COL.

CONSULTOR:
CONURBA
CONSULTORIA URBANO AMBIENTAL

M. ARG. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
PERITO URBANO N° 2 - VILLA DE ALVAREZ, COL.

PLANO:
LOTIFICACIÓN
ESCALA: 1: 1250

LUGAR Y FECHA:
V. DE A., COL., NOV. DE 2024.

NÚMERO DE LAM:
4

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

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