



# Colima

GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO DE COLIMA  
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

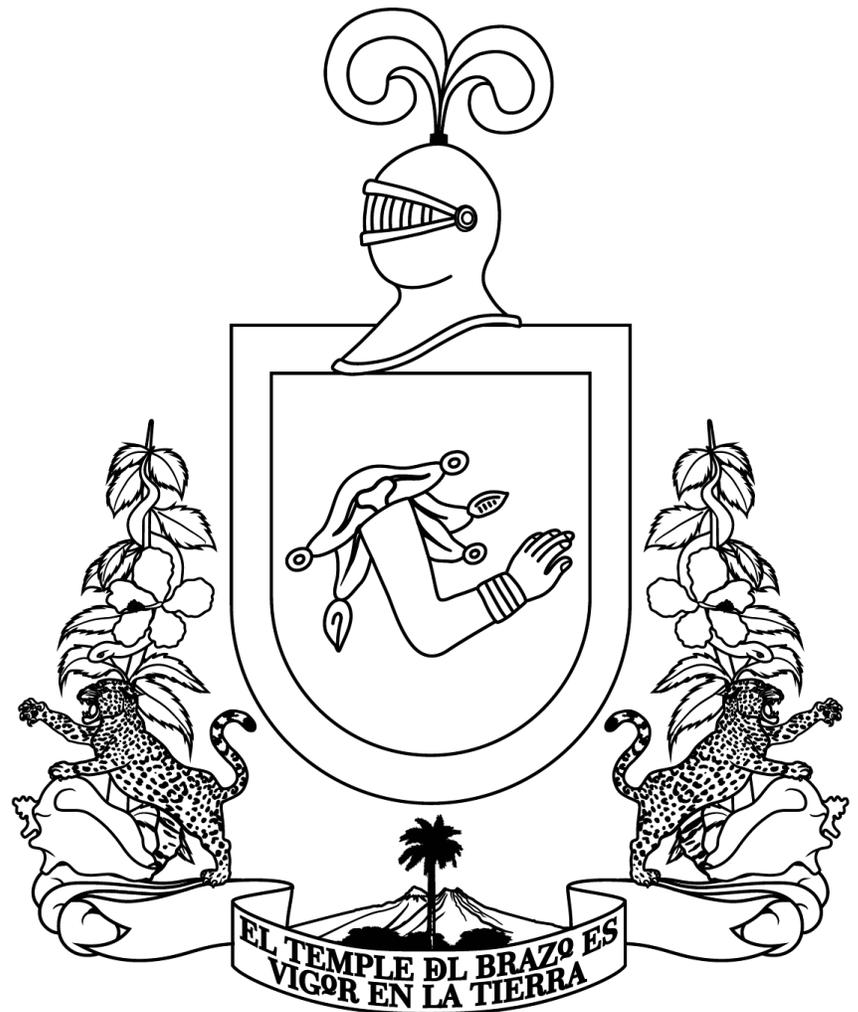
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO Y  
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL  
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ

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. 6

EDICIÓN ORDINARIA  
SÁBADO, 19 DE OCTUBRE DE 2024

TOMO CIX  
COLIMA, COLIMA

NÚM.

94  
18 págs.



## EL ESTADO DE COLIMA

---

## SUMARIO

### DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO

**ACUERDO Y DOCUMENTO** QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL LOTE 01 DE LA MANZANA 84 DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN SALOMÓN PRECIADO, UBICADO AL NORTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ, EN EL MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, DEL ESTADO DE COLIMA. **Pág. 3**

---

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

**QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL LOTE 01 DE LA MANZANA 84 DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN SALOMÓN PRECIADO, UBICADO AL NORTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ, EN EL MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, DEL ESTADO DE COLIMA.**

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

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** Que mediante oficio número 02.290/2024, de fecha 25 de septiembre de 2024, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 26 del citado mes y año, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene la **Modificación a la Zonificación del lote 01 de la manzana 824 del Programa Parcial de Urbanización Salomón Preciado**, ubicado al norte de la ciudad de Villa de Álvarez, en el municipio del mismo nombre del Estado de Colima, promovido por la Unión de Colonos Colimenses Salomón Preciado A. C.

**SEGUNDO.-** Que con fecha 03 de abril de 2007, el H. Cabildo de Villa de Álvarez, Colima, aprobó el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "Salomón Preciado", ubicado al norte de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, el cual previo acuerdo del Ejecutivo del Estado fue publicado en el Periódico Oficial del Estado "El Estado de Colima", edición número 25 de fecha 02 de junio de 2007.

**TERCERO.-** Que el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, Colima, en Sesión de Cabildo celebrada en fecha 15 de julio de 2024, aprobó la **Modificación a la Zonificación del lote 01 de la manzana 824 del Programa Parcial de Urbanización Salomón Preciado**, ubicado al norte de la ciudad de Villa de Álvarez, en el municipio del mismo nombre del Estado de Colima, según se advierte de la certificación expedida por la Secretaría del citado Ayuntamiento en fecha 24 de julio de 2024, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

**CUARTO.-** Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, que en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, vigente para estos efectos en términos de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 195/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dictaminó la congruencia de la **Modificación a la Zonificación del lote 01 de la manzana 824 del Programa Parcial de Urbanización Salomón Preciado**, ubicado al norte de la ciudad de Villa de Álvarez, en el municipio del mismo nombre del Estado de Colima, según consta en el documento del cual solicita su publicación.

**QUINTO.-** Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", el documento que contiene la **Modificación a la Zonificación del lote 01 de la manzana 824 del Programa Parcial de Urbanización Salomón Preciado**, ubicado al norte de la ciudad de Villa de Álvarez, en el municipio del mismo nombre del Estado de Colima, en los términos precisados en los Considerandos que anteceden.

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

**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 la **Modificación a la Zonificación del lote 01 de la manzana 824 del Programa Parcial de Urbanización Salomón Preciado**, ubicado al norte de la ciudad de Villa de Álvarez, en el municipio del mismo nombre del Estado de Colima, aprobada en Sesión de Cabildo celebrada en fecha 15 de julio de 2024.

**T R A N S I T O R I O**

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

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

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, el 02 de octubre de 2024.

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

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO  
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ**  
Firma.

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

**1.- ANTECEDENTES**

El desarrollo habitacional y comercial **“SALOMÓN PRECIADO”**, promovido por la Unión de Colonos Colimenses Salomón Preciado y/o Codesa de Colima, S. A. de C. V., autorizado mediante Programa Parcial de Urbanización por el H. Cabildo del Ayuntamiento de Villa de Álvarez el día 3 de abril de 2007 y fue publicado en el Periódico Oficial El Estado de Colima el día 2 de junio de 2007. Lo anterior se acredita con la escritura pública número 7823 de fecha 12 de enero de 2004 ante la fe del Lic. Arturo Noriega Campero notario número 11 de la ciudad de Colima, Col., en el que se celebra la compra-venta del inmueble con una superficie de 10-00-00 has., que se describe posteriormente entre los C. Oscar, Francisco, Enrique, J. Jesús, Carlos e Irene de apellidos Larios Rocha y la Unión de Colonos Colimenses Salomón Preciado, A. C., representada por los C. Ma de Jesús Sandoval Solorio y Rafael Preciado Barreda. El predio cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte en 170.98 mts con el Ejido Comala,

Al sur en 159.31 mts con con camino de servicio de por medio, con propiedad de Roberto Silva,

Al oriente en 633.13 mts con propiedad de Regino Rodríguez, y

Al poniente en 587.64 mts con propiedad de los vendedores.

Mediante oficio DGOPDU DU 408/2008 de fecha 9 de octubre de 2007, la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano otorga la Licencia de Urbanización en modalidad de Urbanización y Edificación Simultánea para la Etapa Única del fraccionamiento.

Con fecha 23 de junio de 2008 el H. Cabildo de Villa de Álvarez, aprueba la Incorporación Municipal de un total de 198 lotes distribuidos en las manzanas 832, 833, 834, 835 y 836, la cual fue publicada en el Periódico Oficial *“El Estado de Colima”* el día 16 de agosto de 2008.

El 6 de septiembre de 2008 se publica en el Periódico Oficial *“El Estado de Colima”* Y Modificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado **“SALOMÓN PRECIADO”**, la cual fue aprobada por el H. Cabildo de Villa de Álvarez el día 23 de junio de 2008.

El día 1 de agosto de 2009 se publica en el Periódico Oficial *“El Estado de Colima”* la primera Modificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento, el cual fue aprobado en sesión ordinaria por el H. Cabildo del Ayuntamiento Villa de Álvarez el día 5 de junio de 2009.

Con fecha 27 de marzo de 2010 se publica en el Periódico Oficial *“El Estado de Colima”* la Modificación a la Incorporación Municipal de la manzana 836, de los lotes 19 al 32 del fraccionamiento en mención, la cual fue aprobada en sesión del H. Cabildo del Ayuntamiento de Villa de Álvarez, el día 18 de marzo de 2010.

Con fecha 9 de diciembre de 2014 el H. Cabildo de Villa de Álvarez, aprueba la Incorporación Municipal de la Segunda Etapa del Fraccionamiento que con un total de 198 lotes distribuidos en las manzanas 832, 833, 834, 835 y 836, la cual fue publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el día 20 de diciembre de 2014.

El predio motivo de esta Modificación con clave catastral 10-01-18-824-001-000, con una superficie de 448.04 m<sup>2</sup> tiene como destino el Equipamiento de Infraestructura para Tanque elevado y pozo profundo, que mediante oficio número 02-CI-700/07 la Comisión Intermunicipal de Agua Potable Colima Villa de Álvarez, manifiesta que el predio para el Fraccionamiento podrá contar con el servicio de agua potable entroncándose a la salida del pozo profundo del fraccionamiento Lomas Altas, obra que así fue desarrollada, por lo que los fines establecidos para el predio motivo de este proyecto ya no serán realizados. Ante ello es de interés recuperar la superficie ya que existe un superávit en el área de cesión con la finalidad de cambiar su zonificación a Habitacional Densidad Alta H4-U.

## **MARCO JURÍDICO**

### **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

La Carta Magna establece en su Art. 27 las medidas necesarias para definir usos, reservas, y destinos de suelos aptos para los asentamientos humanos. En el Artículo 73 se establece, la importancia para que los tres niveles de gobierno, el federal, estatal y municipal concurren en materia de Asentamientos Humanos, además de las facultades y atribuciones que otorga el Art. 115 para que sean los Ayuntamientos quienes formulen, aprueben y administren los Programas de Desarrollo Urbano Municipales y los derivados de ellos, mismos preceptos que son ratificados en la Constitución Política del Estado de Colima.

Con base en ello se expide La Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano LGAHOTDU que fija las normas en lo que respecta al desarrollo urbano.

### **La Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Colima.**

Acorde a lo dispuesto por el Artículo 115, fracción V, de la Constitución Política Federal, en su Artículo 87, fracción V *ratifica y define la facultad de los municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en su jurisdicción territorial, intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones y participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas, de conformidad al Artículo 27 de nuestra Carta Magna.*

### **Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.**

Publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el día 07 de mayo del año de 1994 y dentro de sus objetivos generales se encuentran:

- El de lograr un mayor desarrollo en el Estado;
- Regular el aprovechamiento del suelo urbano, acorde a la función social de la propiedad, con respeto a las garantías individuales y sociales que consagra la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- Reforzar la política de desarrollo en el Estado de Colima, para reducir los desequilibrios regionales, garantizando la elevación de la calidad de vida de la población rural y urbana, la conservación del ambiente y el aprovechamiento de los recursos naturales, conforme los fines que señala el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal;
- Promover el adecuado ordenamiento territorial y ecológico de los asentamientos humanos, y
- Impulsar una mayor participación social en la planeación, ordenamiento y regulación de los centros de población, así como en la dotación y administración de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

Además tiene el objeto de fijar la concurrencia del Estado y de los Municipios en materia de desarrollo urbano para la planeación, ordenación y regulación de los centros de población; definir las normas para planear y regular las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado, así mismo definir los principios conforme a los cuales el Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios.

ARTÍCULO 10.- Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 14.- Para la aplicación de esta Ley, son autoridades competentes:

- I. El Congreso del Estado;
- II. El Gobernador del Estado;
- III. La Secretaría;
- IV. Los Ayuntamientos, y
- V. La Dependencia Municipal.

ARTÍCULO 19, fracción VIII, IX, X y XI, de la referida Ley, se determinan las facultades del Gobierno del Estado, dentro de las que se encuentra: Verificar la congruencia de los programas municipales entre sí y con el Programa Estatal, los programas regionales y los de ordenación de zonas conurbadas; Ordenar la publicación de los diferentes programas estatales y municipales de desarrollo urbano que aprueben las autoridades competentes; Verificar la congruencia de las acciones que se propongan ejecutar o autorizar los ayuntamientos con los programas de desarrollo urbano y Ordenar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de los programas de desarrollo urbano y las disposiciones que conforme la presente Ley lo ameriten;

ARTÍCULO 20, fracción X, XIV, XVII y XVIII, de la referida Ley, se determinan las facultades del Gobierno del Estado, dentro de las que se encuentra: Dictaminar sobre la congruencia de los programas de desarrollo urbano, para su publicación por el Titular del Poder Ejecutivo; Vigilar el cumplimiento de la política de desarrollo urbano y vivienda en las diversas regiones y centros de población del Estado; Vigilar el cumplimiento, y aplicar las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano, vivienda y vialidad, que sean de su competencia; y Promover la participación de los sectores social y privado del Estado, en la formulación, ejecución, evaluación, actualización y modificación de los programas de desarrollo urbano.

De las atribuciones de los ayuntamientos

ARTÍCULO 21.- Los Ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones en los términos del presente ordenamiento:

- I. Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar el Programa Municipal, los de centros de población y los parciales de desarrollo urbano;
- II. Definir y administrar la zonificación que se derive de la planeación del desarrollo urbano y controlar los usos y destinos del suelo en su jurisdicción.

ARTÍCULO 22.- Los Ayuntamientos ejercerán las siguientes atribuciones técnicas y administrativas a través de la Dependencia Municipal:

- I.- Expedir el dictamen de vocación del suelo, gestionando previamente ante la Secretaría se verifique su congruencia, en los casos previstos en esta Ley;
- II. ....
- XII. Controlar las acciones, obras y servicios que se ejecuten en el Municipio para que sean compatibles con la legislación, programas y zonificación aplicables;

De los Programas de Desarrollo Urbano de los centros de población

ARTÍCULO 54.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, son el conjunto de disposiciones para ordenar y regular las áreas que los integran y delimitan, sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como las bases para la programación de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

ARTÍCULO 55.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, derivados de los programas municipales de desarrollo urbano contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 43 de esta Ley, lo siguiente:

- I. Las determinaciones relativas a:
  - a) La delimitación del centro de población;
  - b) La zonificación primaria y secundaria;
  - c) Las reservas, usos y destinos del territorio del centro de población, para lo cual se determinarán en áreas y zonas, de acuerdo con sus características, aprovechamiento y condiciones generales, conforme a las normas establecidas por el Reglamento Estatal de zonificación.

ARTÍCULO 56.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos correspondientes, observando la coordinación con el Gobierno del Estado, y en su caso, con la Federación.

De la administración de la planeación del desarrollo urbano

ARTÍCULO 65.- La administración del desarrollo urbano, es el proceso de organización, ejecución, control y evaluación de las actividades que realizan las autoridades establecidas en esta Ley, en coordinación con los sectores social y privado de la Entidad, a fin de ordenar y regular los asentamientos humanos y el desarrollo urbano.

ARTÍCULO 67.- La Comisión Estatal o la Comisión Municipal respectiva, habiendo recibido el proyecto del programa de desarrollo urbano para dar su opinión, tendrán un mes para emitirla; en caso de no hacerlo en dicho término, se considerará que no tiene observaciones o recomendaciones que formular. La Secretaría y la Dependencia Municipal serán las responsables de gestionar la remisión de los proyectos de programas de desarrollo urbano a la Comisión Estatal o a la Comisión Municipal respectiva.

ARTÍCULO 68.- En el caso de que la opinión de la Comisión Estatal o de la Comisión Municipal respectiva, indique la necesidad de hacer modificaciones al proyecto de programa de desarrollo urbano, éste deberá regresar a la autoridad que lo turnó, para efectos de que se revise y analice de acuerdo a lo señalado en la opinión. Tratándose de un programa municipal de desarrollo urbano, será el Ayuntamiento quien resuelva, en definitiva, previo dictamen del Presidente Municipal. Respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los regionales de ordenamiento territorial, será el Gobernador del Estado quien resuelva, en definitiva, previo dictamen de la Secretaría. Las resoluciones serán definitivas y de carácter irrevocable.

ARTÍCULO 69.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los que de éste se deriven y correspondan al ámbito del Poder Ejecutivo, serán aprobados y publicados por el Gobernador del Estado. Los programas regionales de ordenamiento territorial serán aprobados y publicados por el Gobernador del Estado, quien promoverá los convenios de coordinación con los municipios para su ejecución.

Los programas municipales de desarrollo urbano y los que de estos se deriven serán aprobados por los ayuntamientos respectivos en sesión de Cabildo, previa opinión de la Comisión Municipal respectiva.

ARTÍCULO 70.- Los programas de desarrollo urbano aprobados, se publicarán e inscribirán en los términos que establece esta Ley.

ARTÍCULO 71.- Una vez aprobados los programas de desarrollo urbano, dentro de los siguientes 30 días naturales, se publicará una síntesis en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", en uno de los diarios de mayor circulación en la Entidad o Municipio, y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y en los registros de planeación de desarrollo urbano que corresponda.

ARTÍCULO 73.- Los programas serán obligatorios para los particulares y para las autoridades correspondientes, a partir de la fecha que se establezca en el Decreto respectivo.

ARTÍCULO 76.- Los programas de desarrollo urbano, podrán ser modificados o cancelados cuando:

- I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen.

ARTÍCULO 77.- La modificación o cancelación, podrá ser solicitada ante la autoridad correspondiente por:

- VIII. Los ciudadanos del Estado.

### **Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.**

El Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, publicado en el Periódico Oficial el Estado de Colima el 23 de agosto del 1997, es el ordenamiento que se compone de un conjunto de normas y acciones técnicas en materia de urbanización y establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos para formular la planeación, fundación, mejoramiento y crecimiento de los diferentes centros de población a través de los programas de desarrollo urbano, generando que sean aplicables sus disposiciones para ordenar el territorio al interior del Municipio de Villa de Álvarez, Col.

El Artículo 14 establece por otra parte, que todos los Programas Parciales de Urbanización deben precisar la zonificación secundaria, así como la lotificación y diseño de vialidades solamente dentro de los límites del predio objeto del presente programa concretándose en el resto a determinar la zonificación primaria, el trazo de las vialidades principales que estructuren la unidad y el diseño de la zona de equipamiento urbano.

De igual manera el Artículo 23 establece los aspectos que deberán precisar los Programas Parciales de Urbanización, en un anexo gráfico con el conjunto de planos denominados de zonificación en donde se plasman las estrategias de desarrollo propuestas.

## **MARCO DE PLANEACIÓN**

La planeación del desarrollo se contempla desde la perspectiva del desarrollo general y el urbano en particular. Se destacan los criterios importantes que favorecen las acciones de regulación del suelo y el desarrollo urbano en el Estado y en el Municipio de Colima.

### **Plan Estatal de Desarrollo 2021-2027**

Dentro de los objetivos se busca lograr un desarrollo urbano ordenado y sustentable de los centros de población para planear su crecimiento hacia las áreas más aptas, reduciendo los grandes desequilibrios existentes en la distribución de la población espacial en Colima y logrando que la ciudadanía se involucre en las decisiones relacionadas al futuro de su ciudad-hábitat, objetos que son previstos en los propósitos de la urbanización planteada por el presente Programa Parcial de Urbanización.

### **Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024.**

El Plan Municipal de Desarrollo de Villa de Álvarez, es el conjunto de políticas resultado de una tarea conjunta entre los ciudadanos y el gobierno, con el objeto de lograr el desarrollo integral del Municipio, en el cual se identifican los retos, objetivos, estrategias y acciones en función de la capacidad del mismo, todo esto en concordancia con las facultades que le otorga el Art. 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, debido a que los Municipios son sin lugar a dudas los principales actores del desarrollo estatal y nacional, como los más importantes generadores de las actividades económicas, sociales y administrativas de la nación.

El objetivo más importante en esta materia es el Promover el desarrollo urbano sustentable que contribuya al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de Villa de Álvarez, a través del fortalecimiento de la capacidad de la dependencia municipal responsable, para que ejerza plenamente sus atribuciones constitucionales en materia de desarrollo urbano, perfeccione los documentos de planeación urbana existentes y genere los que se carece.

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

Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población para la ciudad de Villa de Álvarez, Colima. En el que su última actualización fue publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 19 de diciembre del 2015, tal como lo establece la fracción IV del artículo 11 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, integra el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano conforme a las disposiciones de los artículos 40 al 42 de la Ley; contiene la delimitación y zonificación primaria, en donde a través de su Estrategia determina las reservas, usos y destinos del territorio del centro de población de la ciudad de Colima; la estructura urbana; los derechos de vía y de establecimiento para los servicios públicos; los espacios destinados a las vías públicas, así como las especificaciones y normas técnicas relativas a su diseño, operación y modificación; y lo sitios, edificaciones o elementos que formen el patrimonio natural y urbano arquitectónico, para preservarlos y mejorarlos.

## **OBJETIVOS.**

### **GENERALES:**

- Establecer la congruencia con los lineamientos formulados en las Leyes de Asentamientos Humanos, el Reglamento de Zonificación y los Programas de Ordenamiento Urbano vigentes en el Estado y el Municipio.
- Determinar la zonificación secundaria, indicando principalmente los usos y destinos permitidos y las normas de control de intensidad de edificación tal como lo establece el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

### **PARTICULARES:**

- Modificar el uso y reaprovechar como área vendible el lote IN Equipamiento de Infraestructura que no será ocupado para su destino, el cual cuenta con una superficie de 448.04m<sup>2</sup> a Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U).

## **2.- DIAGNÓSTICO**

### **Localización.**

El predio motivo de este proyecto se localiza en el Fraccionamiento Salomón Preciado, ubicado al norte de la ciudad de Villa de Álvarez, en las colindancias con los Fraccionamientos Colinas del Sol al oriente, Laguna Esmeralda al poniente en

proceso de urbanización y predio rústico al norte y sur. Dicho predio cuenta con una superficie de 448.04 m<sup>2</sup>, al cual le corresponde las siguientes medidas y colindancias:

Al norte en 17.21 mts con predio rústico.

Al sur en 15.50 mts y ochavo de 1.50 mts con Calle Carlos Catillo Peraza.

Al este en 26.08 mts con Calle Efraín González Luna.

Al oeste en 25.31 mts con lote 2 de la misma manzana 824.

#### Vialidades.

Las vialidades de importancia y de diferentes jerarquías que comunican a este desarrollo son la Av. Akolliman y la Av. Xoloapan que parten desde el Paseo Miguel de la Madrid hacia el norte y las Calles Laguna de Pastores y Laguna La María.

Las dimensiones en las secciones de estas vialidades y el tipo de pavimentos contribuyen a un mejor desplazamiento de la población vehicular hacia esta zona de la ciudad.

#### Zonificación.

De acuerdo a la estrategia del Programa Parcial de Urbanización Salomón Preciado, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 2 de junio de 2007, el fraccionamiento se localiza dentro de un Área Habitacional de Densidad Alta ya Incorporada y cuenta con los servicios básicos de electrificación, agua potable y drenaje sanitario, el predio de estudio cuenta con clave catastral asignada 10-01-18-824-001-000 y con zonificación IN Equipamiento de Infraestructura para Tanque elevado y pozo profundo.

#### Áreas de Cesión.

El desarrollo habitacional tiene cubiertas las áreas de cesión que está establecida en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima y en su Programa Parcial de Urbanización, el área de 448.04 m<sup>2</sup> del predio motivo de esta modificación no es computable como Área de Cesión obligatoria, lo que permite su recuperación por parte del promotor.

### 3.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento promovido por la Profa. Ma. De Jesús Sandoval Solorio, presidenta de la Unión de Colonos Salomón Preciado y que acredita su personalidad mediante escritura pública número 32,149 de fecha 3 de mayo de 2013 ante la fe del Notario Público número 10 Lic. Miguel Ángel Flores Puente e inscrita en el registro público de la propiedad y del comercio del Estado de Colima bajo el folio real 159153-1 tiene como objetivo cambiar la zonificación del predio de Equipamiento de Infraestructura IN a Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U) para reaprovecharlo como área vendible y debido a que el Organismo operador de agua potable y drenaje CIAPACOV no realizara la instalación de Tanque elevado y perforación de pozo profundo en dicho predio, otorgando su anuencia en el oficio número 133/2023 de fecha 30 de enero de 2023, además de que el desarrollo habitacional ya cuenta con los servicios de agua y drenaje dotados por el organismo de acuerdo a la factibilidad de agua potable y alcantarillado emitida por el organismo operador.

Por lo anterior, el cambio de la zonificación del predio resulta de la siguiente manera:

MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL LOTE 1 DE LA MANZANA 824 CLAVE CATASTRAL 10-01-18-824-001-000			
ZONIFICACIÓN ACTUAL		ZONIFICACIÓN MODIFICADA	
SUPERFICIE 448.04M <sup>2</sup>	IN EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA (NO COMPUTABLE)	SUPERFICIE 448.04 M <sup>2</sup>	H4-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA

Por lo tanto, el cuadro general de áreas queda de la siguiente manera:

USO	ESTADO AUTORIZADO Y PUBLICADO		PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE
H4-U	230	30,040.69 M <sup>2</sup>	231	30,488.73 M <sup>2</sup>
H3-U	99	14,679.36 M <sup>2</sup>	99	14,679.36 M <sup>2</sup>
MB-3	24	5,729.37 M <sup>2</sup>	24	5,729.37 M <sup>2</sup>
MD-2	18	2,620.22 M <sup>2</sup>	18	2,620.22 M <sup>2</sup>

MD-3	9	2,604.69 M <sup>2</sup>	9	2,604.69 M <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>380</b>	<b>55,674.33 M<sup>2</sup></b>	<b>381</b>	<b>56,122.37 M<sup>2</sup></b>
EI	1	3,360.87 M <sup>2</sup>	1	3,360.87M <sup>2</sup>
EV	10	5,675.71 M <sup>2</sup>	10	5,675.71 M <sup>2</sup>
IN (no computable)	1	448.04 M <sup>2</sup>		
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>9,484.62 M<sup>2</sup></b>	<b>11</b>	<b>9,036.58 M<sup>2</sup></b>

Respecto al Área de Cesión al proyecto del Fraccionamiento Salomón Preciado se calculó apegado a lo establecido en el Art. 139 fracción V del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, donde se indica que las zonas habitacionales de densidad alta H4-U deberán ceder 17 m<sup>2</sup> por lote, en tanto las fracciones IV y VI determinan que las zonas habitacionales H3-U y las comerciales MB-3, MD-2 y MD-3 deberán ceder al H. Ayuntamiento el 20% del área vendible.

USO	ESTADO AUTORIZADO Y PUBLICADO		PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE
H4-U	230X17	3,910.00 M <sup>2</sup>	231X17	3,927.00 M <sup>2</sup>
H3-U	14,679.36X0.20	2,935.87 M <sup>2</sup>	14,679.36X0.20	2,935.87 M <sup>2</sup>
MB-3	5,729.37X0.20	1,145.87 M <sup>2</sup>	5,729.37X0.20	1,145.87 M <sup>2</sup>
MD-2	2,620.22X0.20	524.04 M <sup>2</sup>	2,620.22X0.20	524.04 M <sup>2</sup>
MD-3	2,604.69X0.20	520.94 M <sup>2</sup>	2,604.69X0.20	520.94 M <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>9,036.72 M<sup>2</sup></b>		<b>9,053.72 M<sup>2</sup></b>

Respecto a los lotes de Área de Cesión, se muestra en la tabla siguiente como están en proyecto y como resultan con la modificación.

DESTINO	ESTADO AUTORIZADO Y PUBLICADO		PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE
EI	1	3,360.87 M <sup>2</sup>	1	3,360.87 M <sup>2</sup>
EV	10	5,675.71 M <sup>2</sup>	10	5,675.71 M <sup>2</sup>
IN	1	448.04 M <sup>2</sup>		
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>9,484.62 M<sup>2</sup></b>	<b>11</b>	<b>9,036.58 M<sup>2</sup></b>

Por lo anterior las áreas de cesión se indican en la siguiente tabla:

ESTADO AUTORIZADO Y PUBLICADO	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
Cesión según reglamento = 9,036.72 M <sup>2</sup>	Cesión según reglamento = 9,053.72 M <sup>2</sup>
Cesión de proyecto = 9,484.62 M <sup>2</sup>	Cesión de proyecto = 9,036.58 M <sup>2</sup>
Superávit = 447.90 M <sup>2</sup>	Déficit = 17.14 M <sup>2</sup>

Dado que el predio objeto del presente estudio se está generando como un lote habitacional unifamiliar de densidad alta, y que la superficie de área de cesión que está generando es solo por una unidad, en el caso de que el predio se pretenda subdividir en los términos de la normatividad urbana vigente, se deberá cubrir en pago al H. Ayuntamiento del área de cesión de los predios generados. Dicho pago se deberá calcular en los términos que señale la ley.

Finalmente se presenta el resumen general de áreas autorizado y publicado y el resumen de la Modificación que se presenta para su autorización.

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS AUTORIZADO Y PUBLICADO			RESUMEN GENERAL DE ÁREAS PROPUESTA DE MODIFICACIÓN		
ÁREA VENDIBLE	55,674.33 M <sup>2</sup>	55.68 %	ÁREA VENDIBLE	56,122.37 M <sup>2</sup>	56.12 %
ÁREA DE CESIÓN	9,484.62 M <sup>2</sup>	9.48 %	ÁREA DE CESIÓN	9,036.58 M <sup>2</sup>	9.04 %
ÁREA DE VIALIDAD	34,841.84 M <sup>2</sup>	34.84 %	ÁREA DE VIALIDAD	34,841.84 M <sup>2</sup>	34.84 %
<b>TOTAL</b>	<b>100,000.79 M<sup>2</sup></b>	<b>100.00 %</b>	<b>TOTAL</b>	<b>100,000.79 M<sup>2</sup></b>	<b>100.00 %</b>

Debido a que se cuenta con déficit en el área de cesión a cubrir por esta modificación y el desarrollo no cuenta con superficie disponible para dar cumplimiento con lo establecido por el reglamento, el presente estudio propone cubrir los 17.14m<sup>2</sup> de cesión mediante pago en efectivo al valor que resulte del avalúo comercial que autorice el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, previa aprobación del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano.

### CONCLUSIÓN.

La localización del predio motivo de este proyecto de modificación a la zonificación y las condiciones que prevalecen en la zona al estar ubicado en un fraccionamiento que cuenta con su Programa Parcial de Urbanización acorde a lo establecido en el ordenamiento urbano de la ciudad de Villa de Álvarez, aunado a las características de las vialidades que lo comunican, la localización en el área, la zonificación que se propone y a la compatibilidad de usos del lote al que éste será reaprovechado no representa ningún inconveniente para la autorización de la modificación de la zonificación además de que este cuenta con las obras de urbanización establecidas por el Reglamento de Zonificación del Estado y definidas en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización autorizado por la dependencia municipal.

Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, requerirá autorización del Ayuntamiento, la licencia o permiso de construcción, se otorgará por la Dependencia Municipal, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 363 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y demás disposiciones de la Ley Orgánica del Municipio Libre, el Reglamento de Zonificación y el Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural del Municipio de Villa de Álvarez.

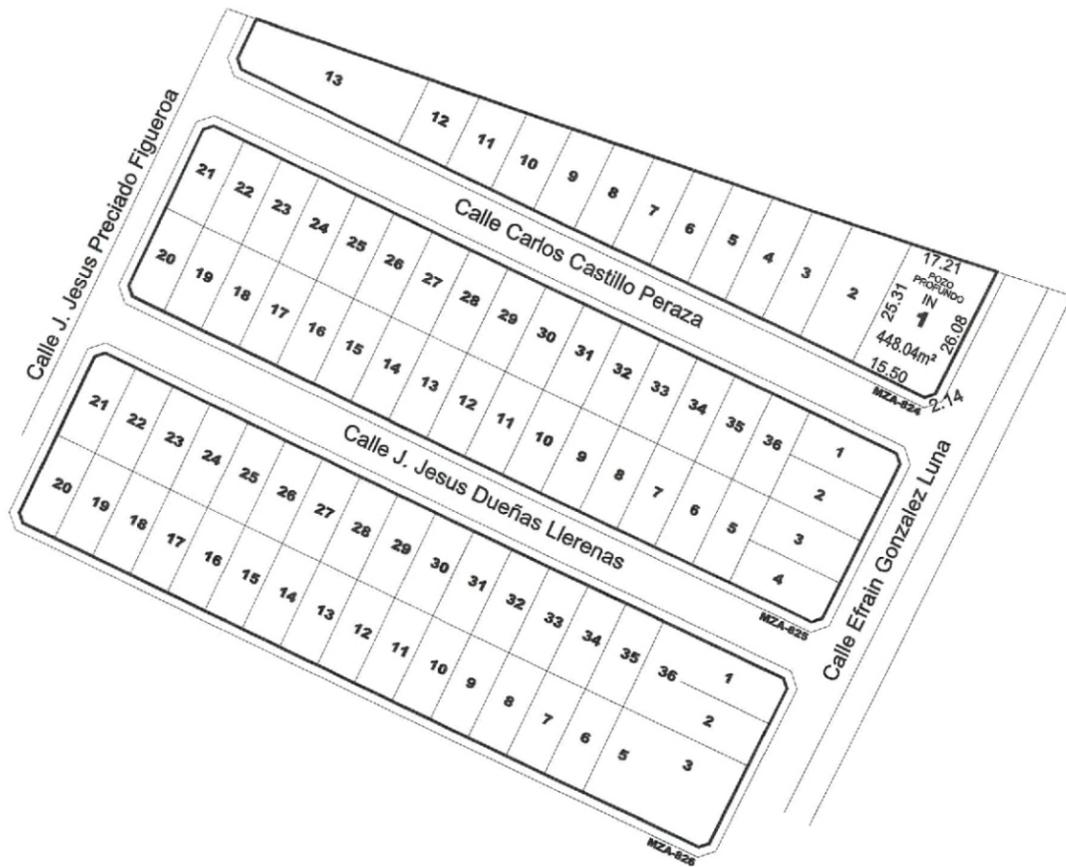
El promotor es el responsable de las acciones que permitan la seguridad de las instalaciones y la adecuada operación urbana de los lotes.

### Resumen:

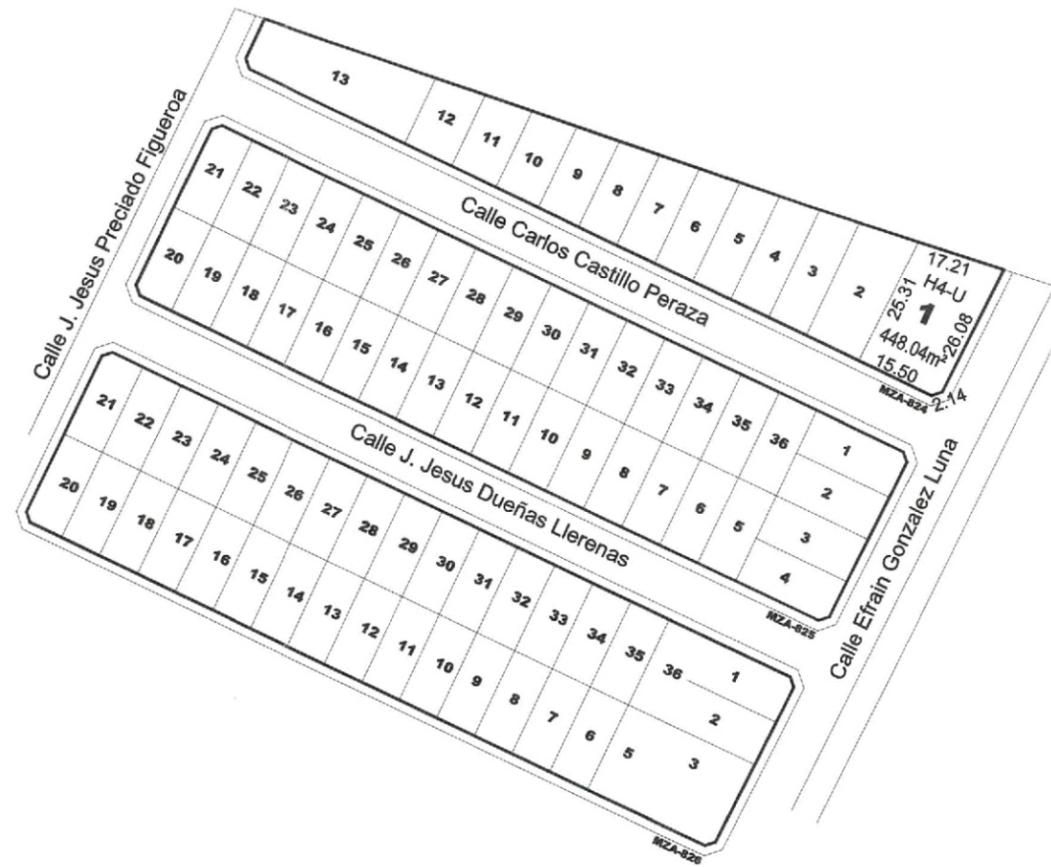
La modificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Salomón Preciado, es resumida de la siguiente manera:

- El área de aplicación se mantiene.
- El número de lotes vendibles se incrementa en 1 lote, quedando un total de 381 lotes.
- El número de lotes Habitacional Unifamiliar Densidad Alta H4-U se incrementa en 1 lote, quedando un total de 231 lotes.
- El número de lotes para cesión disminuye en 1 lote, quedando un total de 11 lotes.
- El área de cesión disminuye en 448.04 m<sup>2</sup>, quedando finalmente en 9,036.58 m<sup>2</sup>
- El área vendible se incrementa en 448.04 m<sup>2</sup> quedando finalmente en 56,122.37 m<sup>2</sup>.
- El área de vialidad se mantiene.
- El déficit de área de cesión se pagará en efectivo dada la no disponibilidad de terreno.
- De llevarse a cabo algún proceso de subdivisión al predio objeto del presente estudio, se deberá pagar el área de cesión de los lotes generados.

SIN TEXTO

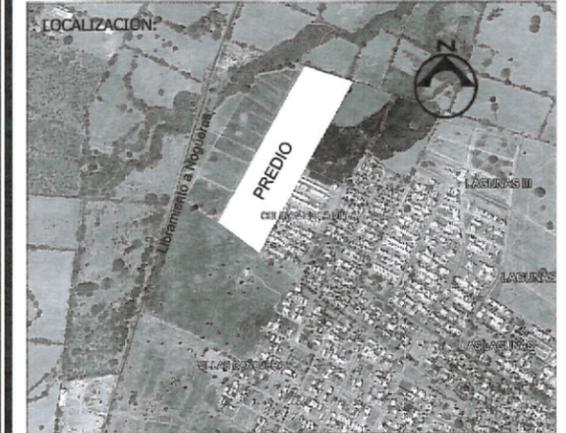


**ZONIFICACION AUTORIZADA**  
**CLAVE CATASTRAL 10-01-18-824-001-000**



**ZONIFICACION MODIFICADA**  
**CLAVE CATASTRAL 10-01-18-824-001-000**

**MODIFICACION A LA ZONIFICACION  
 DEL LOTE 1 DE LA MANZANA 824  
 DEL PROGRAMA PARCIAL  
 DE URBANIZACION  
 "SALOMON PRECIADO"**



**SIMBOLOGIA**

MZA 004	NUMERO DE MANZANA
3	NUMERO DE LOTE
15.00	COTA DE LOTE
112.00 M2	SUPERFICIE DE LOTE

**ZONIFICACION AUTORIZADA**

**IN EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA**

**ZONIFICACION MODIFICADA**

**H4-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA**



PROMOTOR:  
**UNION DE COLONOS COLIMENSES SALOMON PRECIADO, A.C.**

**ZONIFICACION**

PERIODO:	LUGAR: <b>VILLA DE ALVAREZ, COL.</b>
 M. ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS PERITO URBANO No. 2	FECHA: <b>AGOSTO DE 2022</b>
	LAMINA: <b>1</b>
DEBUCO: <b>ARQ. HECTOR DE LA ROSA T.</b>	ESCALA: <b>1:1000</b> ACOTACION: <b>METROS</b>

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**

**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**