



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIA GENERAL DE
GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ

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



EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 20 DE MAYO DE 2023
TOMO CVIII
COLIMA, COLIMA

SUPLEMENTO
NÚM. 2

NÚM.
29
24 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, EN LO REFERENTE AL CAMBIO EN LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS Y ZONIFICACIÓN PARA LAS FRACCIONES DEL POTRERO CONOCIDO CON EL NOMBRE DE “EL BAJÍO” QUE FORMÓ PARTE DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO “LA PARRANDA” IDENTIFICADOS CON LAS CLAVES CATASTRALES 10-01-90-057-929-004 Y 10-01-90-057-929-005.

Pág. 3

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

QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, EN LO REFERENTE AL CAMBIO EN LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS Y ZONIFICACIÓN PARA LAS FRACCIONES DEL POTRERO CONOCIDO CON EL NOMBRE DE “EL BAJÍO” QUE FORMÓ PARTE DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO “LA PARRANDA” IDENTIFICADOS CON LAS CLAVES CATASTRALES 10-01-90-057-929-004 Y 10-01-90-057-929-005.

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 vigente para estos efectos, en términos del Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.494/2023, de fecha 09 de mayo de 2023, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 10 del citado mes y año, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *“El Estado de Colima”*, del documento que contiene la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, en lo referente al cambio en la clasificación de áreas y zonificación para las fracciones del potrero conocido con el nombre de “El Bajío” que formó parte del predio rústico denominado “La Parranda” identificados con las claves catastrales 10-01-90-057-929-004 y 10-01-90-057-929-005**, promovido por DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAAL S. A. DE C. V. y SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&TO S. A. DE C. V.

SEGUNDO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, Colima, fue aprobado por el H. Cabildo de ese municipio, en Sesión Ordinaria celebrada el día 24 de Septiembre del año 2005, y mediante Acuerdo del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial *“El Estado de Colima”*, en el Suplemento núm. 1, de la edición Núm. 73, de fecha 26 de noviembre del mismo año.

TERCERO.- Que el H. Cabildo del municipio de Villa de Álvarez, en sesión celebrada el 27 de abril de 2023, aprobó la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, en lo referente al cambio en la clasificación de áreas y zonificación para las fracciones del potrero conocido con el nombre de “El Bajío” que formó parte del predio rústico denominado “La Parranda” identificados con las claves catastrales 10-01-90-057-929-004 y 10-01-90-057-929-005**, según consta en la certificación expedida el 28 de abril de 2023 por la Secretaría del citado Ayuntamiento, 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, 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 del Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, dictaminó la congruencia de la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, en lo referente al cambio en la clasificación de áreas y zonificación para las fracciones del potrero conocido con el nombre de “El Bajío” que formó parte del predio rústico denominado “La Parranda” identificados con las claves catastrales 10-01-90-057-929-004 y 10-01-90-057-929-005**, de la 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 al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, en lo referente al cambio en la clasificación de áreas y zonificación para las fracciones del potrero conocido con el nombre de “El Bajío” que formó parte del predio rústico denominado “La Parranda” identificados con las claves catastrales 10-01-90-057-929-004 y 10-01-90-057-929-005**, en los términos precisados en los Considerandos del presente Acuerdo.

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 al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, en lo referente al cambio en la clasificación de áreas y zonificación para las fracciones del potrero conocido con el nombre de “El Bajío” que formó parte del predio rústico denominado “La Parranda” identificados con las claves catastrales 10-01-90-057-929-004 y 10-01-90-057-929-005**, aprobado por el H. Cabildo de ese municipio el 27 de abril de 2023.

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 10 de mayo del 2023.

Atentamente

“SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN”

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA

INDIRA VIZCAÍNO SILVA

Firma.

LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO

MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ

Firma.

LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA,

DESARROLLO URBANO Y MOVILIDAD

MARISOL NERI LEÓN

Firma.

1. ANTECEDENTES

Que el crecimiento demográfico que se está experimentado, no solo en el centro de población de Villa de Álvarez se está dando, sino que también en la zona norte de este; se ha generado una fuerte demanda de servicios y desarrollos que satisfagan las necesidades de nuevos habitantes de cada zona, incrementado la utilización de las reservas de suelo considerado como urbano, con preferencias para la vivienda, por tal motivo es una prioridad continuar con el crecimiento para la zona.

Con el propósito de proveer de soluciones habitacionales y del crecimiento de la mancha urbana hacia el norte y externando la necesidad de nuevas viviendas, se pretende llevar a cabo en una superficie total de **13-93-01.126 has.**, la apertura de un nuevo desarrollo habitacional, presentando la siguiente propuesta a consideración el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez.

Que, mediante la instrumentación del Programa de Desarrollo Urbano del centro de Población de Villa de Álvarez, vigente publicado en el Periódico Oficial “*El Estado de Colima*” el 19 de diciembre del 2015, para determinar los usos, destinos y reservas a efecto de ordenar y regular la utilización del suelo y a la nueva creación que habrán de constituir las áreas de reserva urbana en las que se promoverá principalmente el suelo apto para la vivienda.

En el área de aplicación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, se establecen las políticas de ocupación, y se encuentran graficadas en el plano denominado Clasificación de Áreas que forma parte del programa, en donde los usos y obras a realizar deberán apegarse a las disposiciones jurídicas aplicables y a lo establecido en los planos denominados Zonificación y Estructura Urbana.

Que en la actualidad el crecimiento se da hacia el norte y poniente del centro de Población, siendo motivo de aprovechamiento del suelo urbano y con mejores características para su integración a la estructura urbana de la localidad.

ANTECEDENTES DE LA PROPUESTA

Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez, en lo referente a la Clasificación de Áreas y Zonificación para las fracciones del potrero conocido con el nombre de “El Bajío”, que formó parte del predio rústico denominado “La Parranda”, identificados con las claves catastrales 10-01-90-057-929-004 y 10-01-90-057-929-005.

Que los predios de interés, son una fracción del potrero conocido con el nombre de “El Bajío”, que formó parte del predio rústico denominado “La Parranda”, de figura triangular con una superficie de 42-50-00 has., que adquirieron en mancomún, proindiviso y por partes iguales Daniel Cabrera Silva junto con su hermano Alejandro Cabrera Silva, quienes fueron representados en dicho acto por conducto de sus padres, en razón de su entonces minoría de edad, por compraventa celebrado con el señor Rubén Cabrera Silva.

Mediante escritura número **66,590** de fecha **13 de diciembre de 2021** ante la fe del Lic. Mario de la Madrid Andrade, notario Público titular de la notaría número 9, hace constar el **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON DERECHO A REVERSIÓN**.

- Que por una parte la señora **Norma Jesús Zepeda Munguía**, por su propio derecho y en ejercicio de la patria potestad de sus menores hijos, Daniela, Daniel Alejandro y Danna Fernanda de apellidos Cabrera Zepeda, a quienes en lo sucesivo se les denominará como los **FIDEICOMITENTES A**.
- Por otra parte, la Sociedad Mercantil denominada **DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAAL SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a quienes en lo sucesivo se le denomina como **FIDEICOMITENTE B**, representada por su Administrador Único el Ing. Carlos Manuel Saucedo Munguía.
- Por otra parte, la Sociedad Mercantil denominada **SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&TO SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a quienes en lo sucesivo se le denomina como **FIDEICOMITENTE C**, representada por su Administrador General Único el señor José Alberto Reyes Ochoa.

Cuyos Fideicomitentes quedan como Fideicomisarios del siguiente inmueble:

- a) Fracción del Potrero conocido con el nombre de “El Bajío”, que formó parte del Predio Rústico denominado “La Parranda”, ubicado en la municipalidad de Villa de Álvarez, Colima, con una superficie de 10-48-77.544has., con clave catastral **10-01-90-057-929-004** y folio real 340076-1.

Y que mediante escritura número **68,265** de fecha **5 de enero de 2023** ante la fe del Lic. Mario de la Madrid Andrade, notario Público titular de la notaría número 9, hace constar:

- I) **La situación del inmueble, el cual ha sido aportado al fideicomiso de administración inmobiliaria con derecho a reversión identificado bajo el folio real número 85102256.**
- II) **La protocolización de dos planos topográficos levantados por el Arq. Felipe A. Castro Martínez.**

La dirección de Catastro del Municipio de Villa de Álvarez, rectifique los datos correspondientes a la clave catastral **10-01-90-057-929-005**, para hacer constar en el registro catastral que el inmueble que se refiere la señalada clave tiene, en realidad, la superficie que se indica en este instrumento, que corresponde a 34,423.58 m².

Asimismo, para que la Dirección de Catastro del Municipio de Comala, registre en su padrón catastral la porción de terreno situada en dicho municipio, que se refiere a una superficie de 70,461.35 m² y le asigne la clave catastral que le corresponda.

2. FUNDAMENTO JURÍDICO

BASES JURÍDICAS.

LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, principal ordenamiento que rige todas las actividades en nuestro País, en el párrafo Tercero del artículo 27, dispone que las autoridades podrán dictar “las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadamente provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población”; los artículos 73, fracción XXIX y 115, fracciones II, III, V y VI, establecen la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia, la facultad de los estados para expedir las leyes relativas al desarrollo urbano, la atribución de los ayuntamientos en cuanto a la regulación del uso del suelo y la formulación de los programas de desarrollo urbano, respectivamente.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de noviembre del año 2016, (última reforma publicada DOF 1 de Junio de 2021), dentro de sus disposiciones establece que la **planeación, regulación y gestión de los asentamientos**

humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben de conducirse en apego a los principios de política pública de: Derecho a la ciudad, Equidad e inclusión, Derecho a la propiedad urbana, Coherencia y racionalidad, Participación democrática y transparencia, Productividad y eficiencia, Protección y progresividad del Espacio Público, Resiliencia, seguridad urbana y riesgos, y Accesibilidad universal y movilidad.

Misma que establece la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y de los municipios para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; así como fija las normas básicas para la planeación de los centros de población; define los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población y determina las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos. En esta Ley se fijan las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, (artículo 1°, fracción II), así mismo esta planeación tenderá a mejorar la calidad de vida de la población rural y urbana, mediante el desarrollo socioeconómico sustentable del país, armonizando la interpelación de las ciudades y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización. (Artículo 3°, fracc. II).

Así mismo, establece que los programas estatales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, los planes o programas municipales de desarrollo urbano, **serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales**, con las formalidades previstas en la legislación estatal en la materia, y en congruencia con las normas oficiales mexicanas en la materia. Las autoridades públicas encargadas de la ejecución de los planes y programas referidos, tienen la obligación de facilitar su consulta pública de forma física en sus oficinas y de forma electrónica, a través de sus sitios web, en términos de la legislación en materia de transparencia.

LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y DE LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

Publicada en el diario oficial de la federación el 28 de enero de 1988. En su artículo 1° (última reforma publicada DOF 18 de enero de 2021), se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para: garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar; definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación; la preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente; la preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas; el aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas; la prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo; garantizar la participación de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente; el ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el artículo 73 fracción XXIX – G de la Constitución.

LEY AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE COLIMA

Ley publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el sábado 15 de junio del 2002 (última reforma mediante decreto 534, de fecha 29 de septiembre de 2016). Señala en el capítulo II, que la planeación democrática del desarrollo del Estado deberá incluir la política ambiental para el desarrollo sustentable, observando los lineamientos de esta Ley, para la aplicación de instrumentos y la ejecución de acciones a cargo de la administración pública.

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.

LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, Ley Reglamentaria de la Constitución Política Federal, fija las normas básicas para planear los centros de población, define los principios para determinar las áreas y predios que los integran y delimitan y sus correspondientes usos y destinos, así como las reservas para el futuro crecimiento que integran su zonificación; en sus artículos 6°, 7°, 8° y 9° precisa la competencia de las autoridades de los tres niveles de gobierno en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población y señala la atribución de los actos de autoridad relativos a formular, aprobar, publicar y registrar los planes o programas de

desarrollo urbano municipal y su zonificación; asimismo, *regula las atribuciones de los municipios para administrar, regular, controlar y vigilar los programas de desarrollo urbano municipales, los de los centros de población y los demás que de estos se deriven*, como el presente Programa Parcial de Urbanización que actualizará al Programa de Desarrollo Urbano de Colima vigente, en lo que concierne a su Área de Aplicación.

LA 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**, teniendo la última reforma publicada el **16 de noviembre de 2011**, mediante **decreto 385**, define que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano tendrá a mejorar las condiciones de la población urbana y rural mediante la zonificación del suelo, por lo que dentro de sus objetivos generales se encuentran:

- I. El de lograr un mayor desarrollo en el Estado;
- II. 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;
- III. 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;
- IV. Promover el adecuado ordenamiento territorial y ecológico de los asentamientos humanos; y
- V. 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**.

Establece que 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. Además, precisa que los PDUS deben establecer: La delimitación del centro de población; la zonificación primaria y secundaria; 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.

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. **Precisando que podrán ser modificados o cancelados cuando exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, estas modificaciones o cancelación, podrán ser solicitadas ante la autoridad correspondiente, por los ciudadanos del Estado, entre otros.**

A los Ayuntamientos les corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población en su territorio; para ese efecto se entenderá por zonificación:

- I. La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población;
- II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas, dentro de las áreas a que se refiere la fracción anterior;
- III. La determinación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- IV. La determinación y reglamentación de usos, destinos y reservas;
- V. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- VI. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- VII. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- VIII. Las reservas para la expansión de los centros de población.

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;
- II. Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables;
- III. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más eficiente;
- IV. No se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplirse en las etapas de realización, salvo caso fortuito o fuerza mayor; y
- V. Sobrevenga otra causa de interés público que los afecte.

En ningún caso se deberá cancelar un programa de desarrollo urbano, sin que se apruebe y publique uno nuevo.

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

- I. El Gobernador del Estado;
- II. La Secretaría;
- III. Los Ayuntamientos;
- IV. La Comisión Estatal;
- V. Las Comisiones Municipales;
- VI. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipales; así como las de la Federación, que realicen actividades en la Entidad;
- VII. Las entidades y grupos del sector social y privado que tengan interés directo; y
- VIII. Los ciudadanos del Estado.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN PARA LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ, el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez promueve y autoriza el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 19 de diciembre del 2015, mismo que ubica a los predios dentro de una zona de la Reserva Urbana a Largo Plazo **(RU-LP-13)**, y una zona de Área de Transición **(AT-3)**, zonificado como Habitacional Densidad Media **(H3-17)** y una zona Agropecuario **(AG-3)**.

Motivado por lo anterior y con fundamento en la fracción I del artículo 76 y fracción VIII del artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, donde se establece que los ciudadanos del Estado pueden solicitar la modificación de los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población ante la autoridad correspondiente, cuando exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, **DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAAL S.A. DE C.V. y SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&TO S.A. DE C.V.** en su carácter de promotores en apego a los supuestos referidos, solicita al H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, la **MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ EN LO REFERENTE AL CAMBIO EN LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS Y ZONIFICACIÓN PARA LAS FRACCIONES DEL POTRERO CONOCIDO CON EL NOMBRE DE "EL BAJÍO" QUE FORMÓ PARTE DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "LA PARRANDA" IDENTIFICADOS CON LAS CLAVES CATASTRALES 10-01-90-057-929-004 Y 10-01-90-057-929-005**, con el propósito de guardar congruencia respecto a la clasificación de áreas y zonificación que permita el aprovechamiento urbano de las fracciones en mención.

3. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

La presente modificación promovida por **DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAAL S.A. DE C.V. y SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&TO S.A. DE C.V.** de las fracciones del predio rústico denominado "La Parranda", identificadas como fracción con clave catastral **10-01-90-057-929-004 con una superficie de 10-48-77.544 has** y de la fracción con clave catastral **10-01-90-057-929-005 con una superficie de 3-44-23.582 has**, ubicadas en la municipalidad de Villa de Álvarez, Colima., pretenden modificar el horizonte de ocupación de uso de suelo y la zonificación asignada por el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Villa de Álvarez, las fracciones de su propiedad que se encuentran como Área de Reserva Urbana a Largo Plazo (RU-LP-13) y un Área de Transición (AT-3).

El objetivo del presente estudio, es el de aportar los elementos técnicos y jurídicos que posibiliten autorizar, es importante señalar que aunque el PDU cuenta con la reserva de suelo programada hacia el poniente del actual polígono existe la ausencia de infraestructura para su desarrollo haciendo inviable para la habilitación de estas zonas, por lo que esta zona

que se pretende ampliar a las reservas se encuentran ubicadas al norte del PDU y colindando con el municipio de Comala, siendo una zona en la cual se está generando el desarrollo y el cual implicaría ventajas para la operación con la infraestructura existente, así también a la modificación de la política de ocupación y zonificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez Col. vigente, en las dos fracciones que **suman una superficie total de 13-93-01.126 has.**

Al solicitar la presente modificación, los promotores reconocen que **el H. Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez, es la autoridad competente a la que se refieren la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos**, que es su ley reglamentaria, por lo que basan su propuesta en las siguientes premisas:

- Que el predio se localiza en un área apta para el crecimiento urbano, según la estrategia general de desarrollo del propio PDU, por fortuna el medio físico que presentan los predios son en condiciones favorables para la urbanización ya que no se presentan limitantes naturales;
- Que los horizontes de planeación del PDU del Centro de Población de Villa de Álvarez; la Reserva Urbana a Corto Plazo prevista para Villa de Álvarez, debía ocuparse en el año 2006, situación que mayormente se ha aprovechado bajo esa dinámica de desarrollo;
- Que el mercado inmobiliario con fines habitacionales en densidades medias y bajas se ubica en la zona norte de la ciudad de Villa de Álvarez;
- Que las zonas inmediatas a los predios han sido objeto de algunas Modificaciones al Programa de Desarrollo Urbano en referencia al cambio de zonificación de **Habitacional densidad media H3 y asignar a una mayor densidad como Habitacional densidad alta H4**, las cuales ya se encuentran autorizados los siguientes programas parciales:
 - Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado “Real de Minas” localizado al noroeste de la ciudad de Villa de Álvarez, publicado el 19 de enero del 2008.
 - Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado “Montellano” localizado al noroeste de la ciudad de Villa de Álvarez, publicado el 28 de agosto del 2010.
 - Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado “Montellano II” localizado al norponiente de la ciudad de Villa de Álvarez, publicado el 20 de junio del 2020.
- La zona que nos ocupa reúne las condiciones para considerarla apta para el desarrollo en el corto plazo, ya que dispone de las factibilidades de conexión a las obras de infraestructura básica; de agua potable, drenaje sanitario, suministro eléctrico, así como la conexión al sistema vial.
- Que mediante el oficio 02-CI-DG-473/2022 con fecha del 20 de junio del 2022, existe la factibilidad para los servicios de agua potable y drenaje sanitario, considerando el total de las parcelas que suman una superficie de 209,755.088m² (20-97-55.088Has)., emitido por la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de los Municipios de Colima y Villa de Álvarez.
- Que existe factibilidad de conexión a la red de electrificación, mismo que se hace constar mediante factibilidad con Núm.DPC-080/2020 de fecha 09 de octubre de 2020, expedida por la Comisión Federal de Electricidad.

Que en términos generales la propuesta, pretende la ocupación inmediata del predio bajo el principio de la saturación equilibrada, sostenible y costeable de las fracciones del presente estudio, con las siguientes acciones:

- Se solicita la autorización para modificar la Clasificación de Áreas y Zonificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, específicamente para **la Fracción del Potrero conocido con el nombre de “El Bajío”, que formó parte del predio rústico denominado “La Parranda”,** específicamente en la fracción identificada con clave catastral **10-01-90-057-929-004 con una superficie de 10-48-77.544 has** y de la fracción identificado con clave catastral **10-01-90-057-929-005 con una superficie de 3-44-23.582 has.**, identificadas como Reserva Urbana a Largo Plazo (RU-LP-13) y un Área de Transición (AT-3) a Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP-77 y RU-CP-81), así como la Zonificación Habitacional Densidad Media (H3-17), zonas Agropecuario (AG-3), a Zonificación Habitacional Densidad Alta (H4-158 Y H4-159).

INCREMENTO DE LA DENSIDAD DE H3 A H4.

Es importante señalar que el predio de interés se encuentra actualmente rodeado de zonas habitacional densidad alta, las cuales en su momento fueron motivo de cambios de densidad por la dinámica comercial de la zona y la demanda de

vivienda principalmente de los fraccionamientos con estas condiciones son los siguientes: fraccionamientos Real de Minas y Montellano II al sur poniente del predio y al sur el Fraccionamiento Montellano.

Además, para el proyecto de lotificación se considerarán lotes tipo de 7.00 metros de frente y 140.00 m2 de superficie, por lo cual se presenta la siguiente tabla donde se compara el uso de intensidad media contra el uso intensidad alta pretendido:

H3			H4			PROPUESTA		INCREMENTO DE LA PROPUESTA	
ZONIFICACIÓN	VIVIENDAS/HAS	POBLACIÓN	ZONIFICACIÓN	VIVIENDAS/HAS	POBLACIÓN	VIVIENDAS/HAS	POBLACIÓN	VIVIENDAS/HAS	POBLACIÓN
H3-U	44	220	H4-U	65	325	50	250	6	30

Como se observa en la tabla anterior, el incremento en la densidad propuesto no es significativo (6 viv/ha), consideramos que dadas las colindancias inmediatas esta densidad mantiene un equilibrio en las zonas habitacionales que se desarrollarán.

Expuesto lo anterior es que se propone el cambio en la densidad Habitacional consistente en Modificar la zona Habitacional de densidad media (H3) y la zona Agrícola (AG) a Habitacional de densidad alta (H4) en una superficie de **13-93-01.126 has.**

En este sentido se pretende cambiar la densidad **HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA (H-3) a HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H-4)** a una superficie 97,916.757m², de la misma forma se pretende asignar a una superficie de 41,384.369 m² identificada como **ZONA AGRÍCOLA (AG-3)** el uso de **HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H-4)**.

Se pretende, además generar la propuesta de zonificación para predios con uso MB-3, necesarios para satisfacer la demanda del mercado, apegándose a las nuevas dinámicas familiares y económicas, al generar ambientes seguros.

Consideramos que con la presente propuesta se garantiza la incorporación gradual de suelo urbano y la consolidación de zonas que de manera inmediata pueden incorporar infraestructura necesaria para mejorar la calidad de vida de la población.

DIAGNÓSTICO

LOCALIZACIÓN

El predio del presente estudio se identifica como **la Fracción del Potrero conocido con el nombre de “El Bajío”, que formó parte del predio rústico denominado “La Parranda”,** del cual se conforma por dos fracciones identificadas como fracción con clave catastral **10-01-90-057-929-004 con una superficie de 10-48-77.544has** y la fracción con clave catastral **10-01-90-057-929-005 con una superficie de 3-44-23.582 has.**, los cuales suman una superficie total **13-93-01.126 has.**

ACCESIBILIDAD AL PREDIO

El acceso principal al predio es por la carretera Villa de Álvarez - Comala, e ingresando por la Arteria Colectora AC-41 denominada Av. La Villita, del Fraccionamiento “Montellano” y “Real de Minas”.

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

- **AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO:** El organismo operador establece mediante el Oficio No. **02-CI-DG-473/2022, de fecha del 20 de junio de 2022**, que es factible proporcionar los servicios de agua potable para la superficie de **8-00-00Has.**, considerando la **adquisición de un macro medidor** para la fuente de abastecimiento Carlos de la Madrid con especificaciones del organismo operador y posteriormente entroncarse a la red municipal ubicada sobre el cruce de la Av. Villita y Av. Enrique Corona Morfín del Fraccionamiento Montellano, y para el drenaje sanitario deberá considerar la construcción de un colector de 10” y entroncarse al inicio del colector Real de Minas, para las **12-97-55.088Has.** restantes **será condicionante la construcción y equipamiento de un pozo profundo** dentro de su predio por lo que deberá **considerar la inversión que le corresponda, así como un terreno de 400m² para tal fin;**
- **ELECTRIFICACIÓN:** El organismo operador establece mediante el Oficio No. **DPC-080/2020 de fecha del 9 de octubre de 2020**, que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica requerida. Así mismo hacemos de su conocimiento que existen torres con líneas de Alta Tensión, cercana a los predios en mención, por lo que se deberán considerar los derechos de vía correspondientes.

4. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA

A LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

La clasificación de Áreas que se establece en la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez, contenida en el plano E-2 que a continuación se describe:

Se pretende modificar el polígono que consta de una superficie de 97,916.757 m², el área que ocupa actualmente es **ÁREA DE RESERVA URBANA A LARGO PLAZO (RU-LP-13)**, a **ÁREA DE RESERVA URBANA A CORTO PLAZO (RU-CP-77)** y dos polígonos que consta de una superficie de 6,960.787 m², el área que ocupa actualmente es **ÁREA DE TRANSICIÓN (AT-3)** a **ÁREA DE RESERVA URBANA A CORTO PLAZO (RU-CP-77)** y otro polígono que consta de una superficie de 34,423.582 m² actualmente es **ÁREA DE TRANSICIÓN (AT-3)** a **ÁREA DE RESERVA URBANA A CORTO PLAZO (RU-CP-81)**.

PREDIO	SUPERFICIE	SITUACIÓN ACTUAL	MODIFICACIÓN
POLÍGONO	97,916.757m ²	RU-LP-13	RU-CP-77
	6,960.787m ²	AT-3	RU-CP-77
TOTAL	104,877.544m ²		
POLÍGONO	34,423.582m ²	AT-3	RU-CP-81

Tabla 1 - Propuesta de Modificación a la Clasificación de Áreas

SITUACIÓN ACTUAL

ÁREA DE RESERVA URBANA A LARGO PLAZO (ACTUAL)

RU-LP-13: Área conformada por dos polígonos, divididos por el área de preservación ecológica AP-7 que es el arroyo los Limones, polígono que cuenta con una superficie aproximada de 23.86 Has., delimitada al Norte por el Área de transición AT-3 y por el límite del área urbana, al sur por las Áreas de Urbanización Progresiva AU-UP-4 y la Artería Colectora AC-41 y, al oriente por la Vialidad Principal VP- 5 y al poniente por la Vialidad Principal VP-1.

ÁREA DE TRANSICIÓN (ACTUAL)

AT-3: Área de transición; que sirve de amortiguador entre el área de reserva propuesta y las áreas agrícolas, colindado al norte por el Límite Municipal con Comala, al sur por las Áreas de Reserva Urbana a Largo Plazo RU-LP-11, RU-LP-12, RU-LP-13, RU-LP-43 y una fracción de la RU-LP-17, al oriente por las Áreas de Reserva Urbana a Largo Plazo RU-LP-11, RU-LP-14 y una fracción de la RU-LP-17 y al poniente por el Área Rústica Agropecuaria AR-AGR-3.

ÁREAS DE RESTRICCIÓN POR PASO DE LÍNEAS ELÉCTRICAS (IE-EL) (ACTUAL)

IE-EL-1: Corresponde a la línea eléctrica de alta tensión que corre sobre el tercer anillo periférico (VAC- 1). Con dirección oriente poniente hasta intersectarse con la IE-EL-4".

SITUACIÓN MODIFICADA

ÁREA DE RESERVA URBANA A CORTO PLAZO (CREADA)

RU-CP-77: Área de Reserva a Corto Plazo, con una superficie de 10-48-77.544 hectáreas. Delimitada al norte por el Área de Reserva a Corto Plazo (RU-CP-81), al sur por los Fraccionamientos "Montellano" y "Real de Minas", al oriente por el Motel "La Villa" y al poniente por el Área de Reserva a Largo Plazo (RU-LP-13) y la Vialidad Principal (VP-1).

ÁREA DE RESERVA URBANA A CORTO PLAZO (CREADA)

RU-CP-81: Área de Reserva a Corto Plazo, con una superficie de 3-44-23.582 hectáreas. Delimitada al norte con el límite municipal, al sur por el Área de Reserva a Corto Plazo (RU-CP-77).

ÁREA DE RESERVA URBANA A LARGO PLAZO (MODIFICADA)

RU-LP-13: Área de Reserva a Largo Plazo, con una superficie de 14.0683243 hectáreas. Delimitada al norte por el Área de Reserva a Corto Plazo (RU-CP-81) y el Área de Transición AT-3, al sur con el fraccionamiento Real de Minas, al oriente con el Fraccionamiento Montellano y al poniente con el área por paso de instalación eléctrica (IE-EL-1) y la Vialidad de Principal (VP-1).

ÁREA DE TRANSICIÓN (MODIFICADA)

AT-3: Área de transición con superficie aproximada de 129.1099043 Has.; que sirve de amortiguador entre el área de reserva propuesta y las áreas agrícolas, colindado al norte por el Límite Municipal con Comala, al sur por las Áreas de Reserva Urbana a Largo Plazo RU-LP-11, RU-LP-12, RU-LP-13, RU-LP-43, una fracción de la RU-LP-17 y por la carretera Villa de Álvarez-Minatitlán, al oriente por las Áreas de Reserva Urbana a Largo Plazo RU-LP-11, RU-LP-14 y una fracción de la RU-LP-17, a la Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-81, y a una fracción de la misma Área de transición AT-3 y al poniente por el Área Rústica Agropecuaria AR-AGR-3".

A LA ZONIFICACIÓN

La determinación de las zonas y la utilización del suelo, se establecen en la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez, contenida en el plano E-2 que a continuación se describe:

Se pretende modificar el polígono que consta de una superficie de **97,916.757m²**., la zona que ocupa actualmente es **ZONA HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA (H3-17)**, así como una superficie de **41,384.369m²**., zona que ocupa actualmente es **ZONA AGROPECUARIA (AG-3)**.

PREDIO	SUPERFICIE	SITUACIÓN ACTUAL	MODIFICACIÓN
POLÍGONO	97,916.757m ²	H3-17	H4-158
	6,960.787m ²	AG-3	
TOTAL	104,877.544m ²		H4-159
POLÍGONO	34,423.582m ²	AG-3	

Tabla 2 - Propuesta de Modificación a la Zonificación

HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA H3 (ACTUAL)

H3-17: Área conformada por un polígono, el cual cuenta con una superficie aproximada de 11.62 Has., delimitada al Norte por las Áreas Agropecuarias AG-3, al sur por la Zona Habitacional Densidad Alta H4-62 que es el Fraccionamiento Real de Minas y al poniente por el Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta MD3-20. Correspondiente al Área de Reserva Urbana a Largo Plazo RU-LP-13.

ZONA AGRÍCOLA AG-3 (ACTUAL)

AG-3: Zona Agrícola entre los vértices del límite del área de aplicación 7 y 6 hasta su intersección con la vialidad principal VP-7 o carretera a Minatitlán, y colinda al norte con el Límite Municipal con Comala, al sur con la Carretera a Minatitlán, al oriente con el Límite de la Reserva Urbana y al poniente con las mismas zonas AG-3. Incluyendo ramificaciones de los Arroyos Tecolotero y Los Limones.

HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H4-158 (CREADA)

H4-158: Área conformada por un polígono el cual cuenta con una superficie aproximada 10-48-77.544 hectáreas. Delimitada al norte por la Zona Habitacional Densidad Alta (H4-159), al sur por los Fraccionamientos "Montellano" y "Real de Minas", al oriente por el Motel "La Villa" y al poniente por la Zona Habitacional Densidad Media (H3-17) y la Zona de Corredor Urbano Mixto (MD3-20).

HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H4-159 (CREADA)

H4-159: Área conformada por un polígono el cual cuenta con una superficie aproximada 3-44-23.582 hectáreas. Delimitada al norte por el límite municipal, al sur por la Zona Habitacional Densidad Alta (H4-158), al oriente por el Motel "La Villa" y al poniente por la zona Agropecuaria (AG-3).

HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA H3 (MODIFICADA)

H3-17: Área conformada por un polígono, el cual cuenta con una superficie aproximada de 1.8283243 Has., delimitada al norte por la zona Agropecuaria (AG-3), zona Habitacional Densidad Alta H4-158, al oriente con una porción de la zona Habitacional Densidad Media (H3-17) y al poniente por el Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD3-20). Correspondiente al Área de Reserva Urbana a Largo Plazo (RU-LP-13).

ZONA AGRÍCOLA AG-3 (MODIFICADA)

AG-3: Zona Agrícola, que disminuye su superficie en 4.1384369 has entre los vértices del límite del área de aplicación 7 y 6 hasta su intersección con la vialidad principal VP-7 o carretera a Minatitlán, y colinda al norte con el Límite Municipal con Comala, al sur con la Carretera a Minatitlán, al oriente con el Límite de la Reserva Urbana y al poniente con las mismas zonas AG. Incluyendo ramificaciones de los Arroyos Tecolotero y Los Limones.

A LA ESTRUCTURA URBANA

La Estructura Urbana, se establecen en la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez, la cual no se realiza ninguna modificación conservando la misma estructura contenida en el plano E-4.

CV-38: Centro Vecinal que deberá concentrar al equipamiento urbano básico de esta unidad vecinal que se ubica entre el límite de la reserva, las vialidades VP-8, AC-41 y VP-1, integrada por el Fraccionamiento consolidado Real de Minas; formando parte de la Unidad Barrial CB-12. (anexo plano E-4)

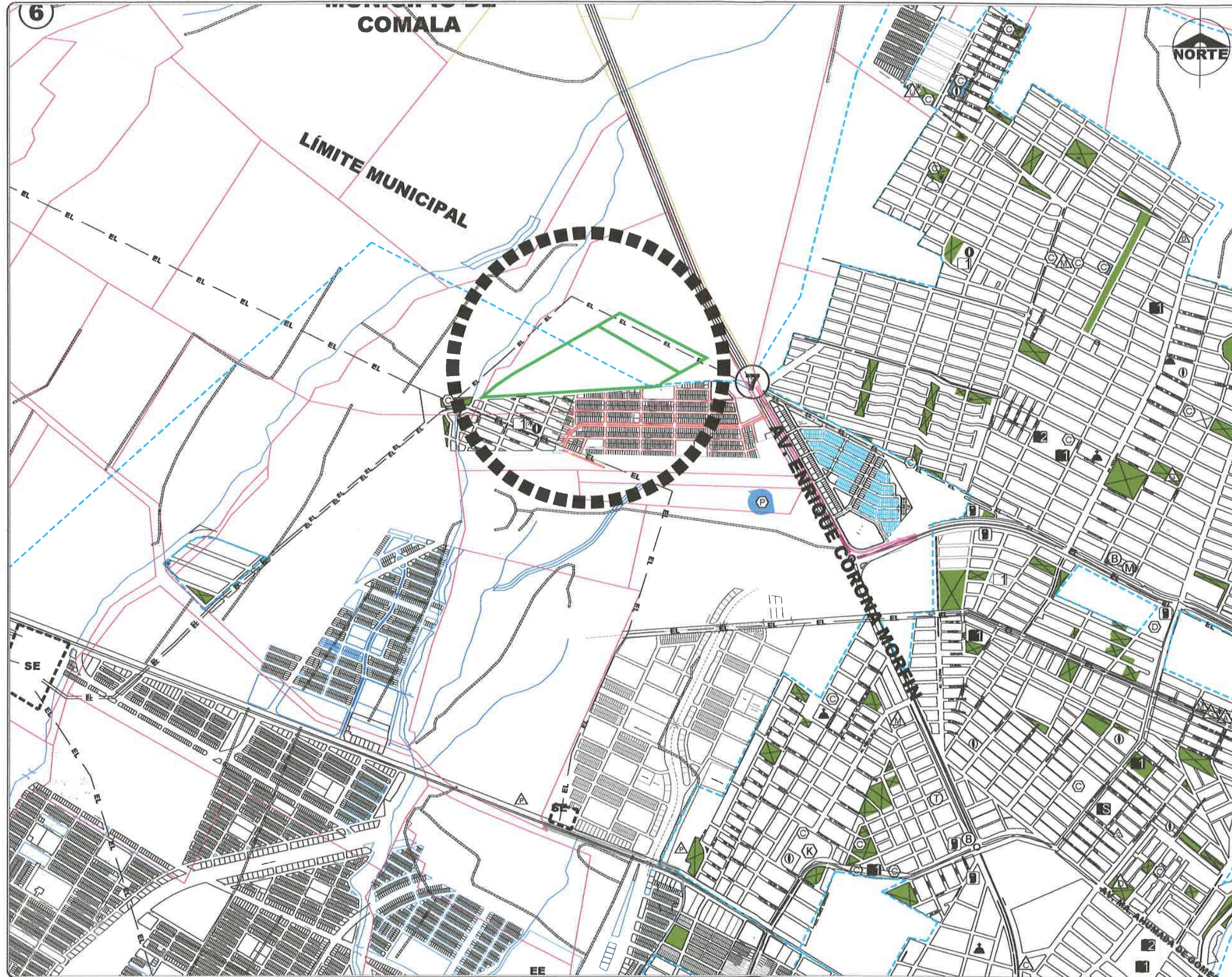
5. CONCLUSIONES

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es factible la propuesta ya que no se afecta el interés colectivo al modificar la Reserva Urbana a Largo Plazo (RU-LP-13) y el Área de Transición (AT-3), así como cambiar la densidad de la Zona Habitacional de Densidad Media (H3-17), en un predio localizado al norte del centro de población de Villa de Álvarez, Colima; por el contrario, contribuirá a satisfacer las necesidades de un sector social que demanda vivienda, la cual permite densidades menos intensivas, favoreciendo de esta manera aspectos de conservación del medio y de fisonomía urbana.

Por otro lado, se respetan y atienden los objetivos y estrategia del PDU al asumirse los que motivan esta propuesta como derivados de aquellos; ya que, de igual forma, el estudio contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del H. Ayuntamiento y cuya justificación se expresa en los considerandos de este.

Para que surta los efectos legales, los artículos del decreto contendrán el texto de la modificación que pasará a formar parte del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Villa de Álvarez, en caso de que la autoridad Municipal resuelva su autorización. Este se integrará al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Villa de Álvarez; el cual, contiene la expresión de resultado de los estudios técnicos, físicos, geográficos, medio natural y socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico en su área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas, acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para conservación de los objetivos que se determinan en el mismo Programa.

SIN TEXTO



MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ EN LO REFERENTE AL CAMBIO EN LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS Y ZONIFICACIÓN PARA LAS FRACCIONES DEL POTRERO CONOCIDO CON EL NOMBRE DE "EL BAJIO" QUE FORMÓ PARTE DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "LA PARRANDA" IDENTIFICADOS CON LAS CLAVES CATASTRALES 10-01-90-057-929-004 Y 10-01-90-057-929-005

PROMOTOR:
DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAAL S.A. DE C.V.
Y SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&TO S.A. DE C.V.



SIMBOLOGÍA:

PREDIO OBJETO DE ESTUDIO

EQUIPAMIENTO URBANO		
JARDIN DE NIÑOS	GUARDERIA	CASINO
PRIMARIA	UNIDAD MEDICA	MERCADO
SECUNDARIA	ASISTENCIA FAMILIAR	JARDINES Y PLAZAS
PREPARATORIA	ASILO O ALBERGUE	JUEGOS INFANTILES
EDUCACION SUPERIOR	CEMENTERIO	ADMINISTRACION PUBLICA MUNICIPAL
EDUCACION ESPECIAL	DEPÓSITO DE COMBUSTIBLE	ADMON. PUBLICA
BIBLIOTECA	PREDIO SIN DESTINO	ESTACION DE POLICIA
AUDITORIO	CANCHA DEPORTIVA	CORREOS/TELEGRAFOS
TEMPLO	UNIDAD DEPORTIVA	SEGURIDAD PUBLICA
CLINICA	PLAZA DE TOROS O PALENQUE	ESTACION DE BOMBEROS
HOSPITAL	CLUB DEPORTIVO	ADMON. TELMEX
	SOC. IAL	GASOLINERA
		SUBESTACION ELECTRICA

SIMBOLOGÍA BÁSICA:	
LÍMITE MUNICIPAL (DECRETO)	LÍMITE DE ÁREA URBANA (EXCLUIVE DESARROLLOS AUTORIZADOS)
LÍMITE MUNICIPAL (RECONOCIDO)	CURVAS DE NIVEL
LÍMITE DEL ÁREA APLICACIÓN	CAMINO TERRACERÍA
TERRITORIO MPAL. VECINO	COORDENADAS UTM
LÍMITE DE PARCELAS	ESCURRIMIENTOS
LÍMITE DE PEQUEÑA PROPIEDAD	CANAL
VÍA DEL FERROCARRIL	LAGUNA
LÍNEA DE ALTA TENSION	
ACUEDUCTO	
CARRETERA ESTATAL	

FASE: **ESTRATEGIA**

CONTENIDO: **LOCALIZACIÓN**

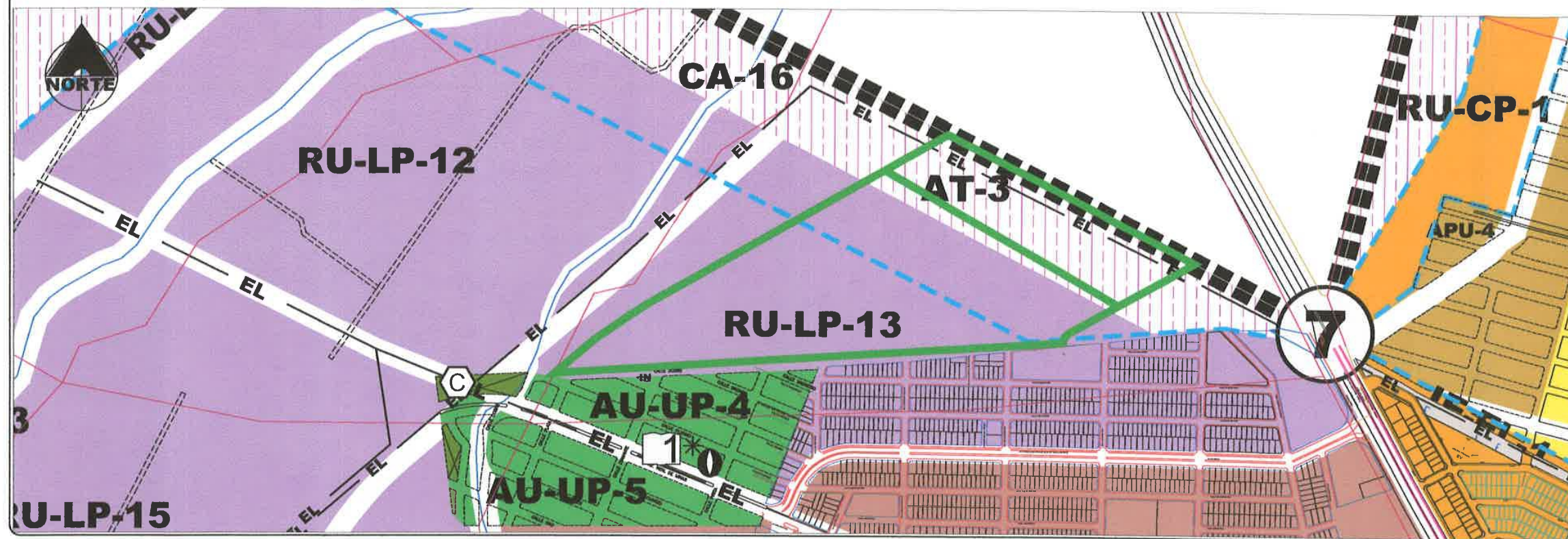
INSTITUCIONAL
PRESIDENCIA MUNICIPAL

ESCALA GRÁFICA: ESCALA: 1:14,500

LUGAR Y FECHA: VILLA DE ÁLVAREZ, COL., FEBRERO 2023

PERTO URBANO: M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD PU-11-2011

ZONIFICACIÓN ACTUAL



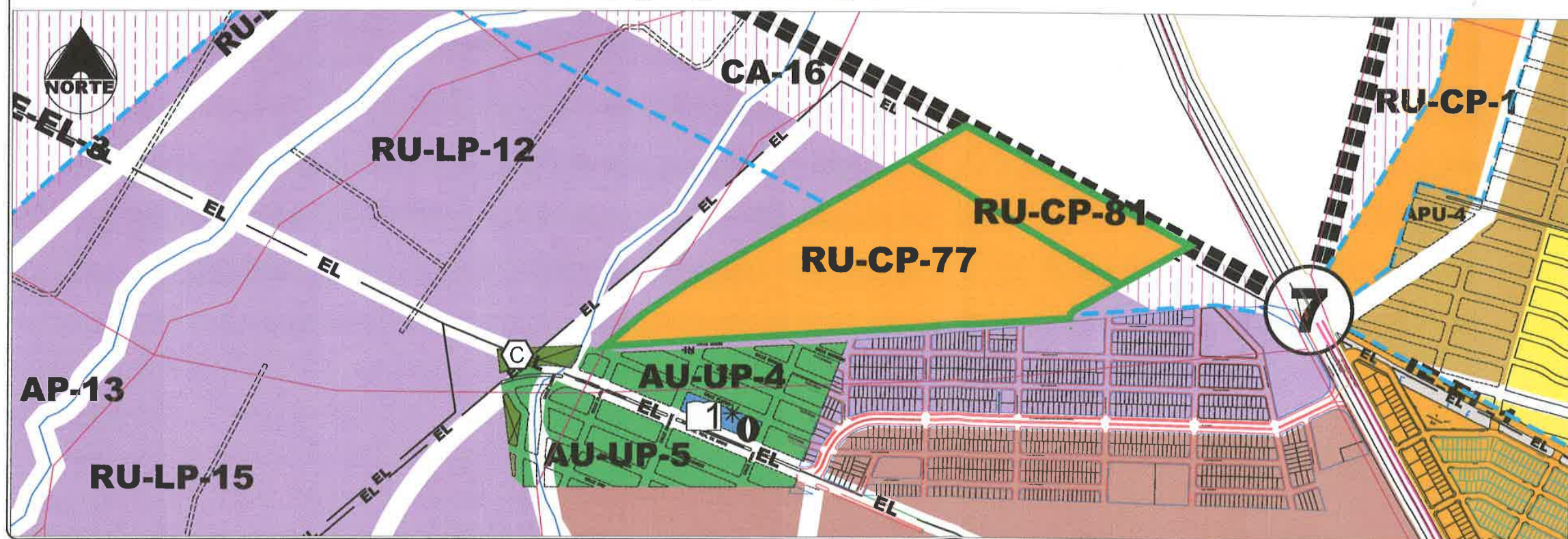
MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ EN LO REFERENTE AL CAMBIO EN LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS Y ZONIFICACIÓN PARA LAS FRACCIONES DEL POTRERO CONOCIDO CON EL NOMBRE DE "EL BAJIO" QUE FORMÓ PARTE DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "LA PARRANDA" IDENTIFICADOS CON LAS CLAVES CATASTRALES 10-01-90-057-929-004 Y 10-01-90-057-929-005

PROMOTOR:
DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAAL S.A. DE C.V. Y SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&TO S.A. DE C.V.



SIMBOLOGÍA:	
ÁREAS URBANIZADAS	
AU	ÁREAS INCORPORADAS
AU-UP	ÁREAS DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA
AU-RN	ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA
ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICO-PATRIMONIAL	
PP-PC	ÁREAS DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO CULTURAL
PP-PF	ÁREAS DE PROTECCIÓN A LA FISIONOMÍA URBANA
PER	PERÍMETRO DE PROTECCIÓN AL CENTRO HISTÓRICO
ÁREAS DE RESERVA URBANA	
RU-CP	RESERVA URBANA A CORTO PLAZO
RU-MP	RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO
RU-LP	RESERVA URBANA A LARGO PLAZO
APU	ÁREAS EN PROCESO DE URBANIZACIÓN
ÁREAS DE RESTRICCIÓN A INFRAESTRUCTURA E INSTALACIONES	
IE-EL	POR PASO DE INSTALACIONES DE AGUA POTABLE
IE-SC	POR PASO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
IE-SC	POR PASO DE VIALIDAD REGIONAL
ÁREAS RÚSTICAS	
AR	ÁREAS AGROPECUARIAS
ÁREAS DE PREVENCIÓN ECOLÓGICA	
AP	ÁREAS DE PREVENCIÓN ECOLÓGICA
ÁREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA	
CA	ÁREAS DE PROTECCIÓN A CUERPOS DE AGUA
ÁREAS DE TRANSICIÓN	
AT	ÁREAS DE TRANSICIÓN

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



EQUIPAMIENTO URBANO	
1	JARDÍN DE NIÑOS
2	GUARDERIA
3	UNIDAD MEDICA
4	ASISTENCIA FAMILIAR
5	ASILO O ALBERGUE
6	CEMENTERIO
7	DEPOSITO DE COMBUSTIBLE
8	PREDIO SIN DESTINO
9	CANCHA DEPORTIVA
10	UNIDAD DEPORTIVA
11	PLAZA DE TOROS O PALENQUE
12	CLUB DEPORTIVO SOCIAL
13	CASINO
14	MERCADO
15	JARDINES Y PLAZAS
16	JUEGOS INFANTILES
17	ADMINISTRACION PUEBLICA MUNICIPAL
18	ADMIN. PUBLICA ESTATAL O FEDERAL
19	CASETA DE POLICIA
20	CORREOS/TELEGRAFOS
21	SEGURIDAD PUBLICA
22	ESTACION DE BOMBIEROS
23	ADMIN. TELMEX
24	GASOLINERA
25	SUBESTACION ELECTRICA

FASE: **ESTRATEGIA**

CONTENIDO: **CLASIFICACIÓN DE ÁREAS**

ESCALA GRÁFICA: 1:1000

LUGAR Y FECHA: VILLA DE ÁLVAREZ, COL. FEBRERO 2023

DELEGACIÓN MUNICIPAL CALDERÓN MAJUD PU-11-2011

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

Ma Guadalupe Solís Ramírez

Secretaria General de Gobierno

Guillermo de Jesús Navarrete Zamora

Director General de Gobierno

Licda. Adriana Amador Ramírez

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

CP. Betsabé Estrada Morán

ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez

ISC. José Manuel Chávez Rodríguez

LI. Marian Murguía Ceja

LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías

Lic. Gregorio Ruiz Larios

Mtra. Lidia Luna González

C. Ma. del Carmen Elisea Quintero

Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo

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

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

Tel. (312) 316 2000 ext. 27841

publicacionesdirecciongeneral@gmail.com

Tiraje: 500