

DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y SÍNTESIS DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "VERDE VALLE", LOCALIZADO AL PONIENTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA, SOBRE LA MARGEN DERECHA DE LA CARRETERA VILLA DE ÁLVAREZ-EL ESPINAL.

JESÚS SILVERIO CAVAZOS CEBALLOS, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracción III, de la Constitución Política Local, y con fundamento en lo previsto por los artículos 58, fracción XXXIV, del propio texto Constitucional y 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que mediante oficio número 01.285/09, de fecha 04 de junio del año 2009 y recibido en la Dirección General de Gobierno el día 5 del mismo mes y año, el Secretario de Desarrollo Urbano solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima", de la síntesis del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado **"VERDE VALLE"**, localizado al Poniente de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, sobre la margen derecha de la carretera Villa de Álvarez-El Espinal, el cual es desarrollado por la empresa denominada SEAL BIENES RAICES, S.A. DE C.V.

SEGUNDO.- Que el H. Cabildo Constitucional de Villa de Álvarez, Col, en Sesión celebrada el día 22 de mayo del año 2009, aprobó el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado **"VERDE VALLE"**, localizado al Poniente de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, sobre la margen derecha de la carretera Villa de Álvarez-El Espinal, según constancia certificada expedida el 25 de mayo del año en curso, por el Secretario del H. Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez, Colima, la cual que se encuentra archivada en el expediente correspondiente que tiene a su cargo la Dirección General de Gobierno.

TERCERO.- Que el C. Ing. Eduardo Gutiérrez Navarrete, Secretario de Desarrollo Urbano, 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, dictaminó la congruencia del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado **"VERDE VALLE"**, localizado al Poniente de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, según consta en el oficio de petición que se menciona en el Considerando Primero del presente Acuerdo.

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", la síntesis del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado **"VERDE VALLE"**, localizado al Poniente de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, sobre la margen derecha de la carretera Villa de Álvarez-El Espinal, tomando en consideración que esta autorización no surte efectos en terrenos que se encuentren bajo el régimen de propiedad ejidal; así como en aquellos, cuyo propietario no haya atendido lo dispuesto en los artículos del 84 al 89 de la Ley Agraria en vigor; los cuales otorgan al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

En tal virtud, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido con las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima", la síntesis del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado **"VERDE VALLE"**, localizado al Poniente de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, sobre la margen derecha de la carretera Villa de Álvarez-El Espinal, mismo que fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el día 22 de mayo del año 2009, tomando en consideración que esta autorización no surte efectos en terrenos que se encuentren bajo el régimen de propiedad ejidal; así como en aquellos, cuyo propietario no haya atendido lo dispuesto en los artículos del 84 al 89 de la Ley Agraria en vigor; los cuales otorgan al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

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".

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, en Palacio de Gobierno el día nueve de junio del año dos mil nueve.

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

Atentamente. SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN. EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO, LIC. JESÚS SILVERIO CAVAZOS CEBALLOS. Rúbrica. LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO, LICDA. YOLANDA VERDUZCO GUZMÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO, ING. EDUARDO GUTIÉRREZ NAVARRETE. Rúbrica.

Introducción:

Mediante la escritura pública no. **10,189** emitida por el Lic. Marcelino Bravo Jiménez, Notario Titular número 2 de Manzanillo, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número **208349-1** de fecha del 5 de junio de 2006 se hace constar el Contrato de Compraventa que celebraron por la parte compradora el **Ing. Sergio Filiberto Bayardo Velasco**, en su carácter de representante legal de la empresa **Seal Bienes Raices S.A de C.V.**, y por la parte vendedora el señor **Héctor Torres Ochoa**, sobre una fracción de la fracción sur de la fracción oriente del predio rústico denominado **Palo Alto** con una superficie de **10-00-00 has.**

La empresa **"Seal Bienes Raices S.A de C.V"** acredita su calidad como empresa urbanizadora mediante el Acta Constitutiva número **15562** con fecha del 11 de mayo de 1995, ante el **Lic. Jaime Alfredo Castañeda Bazavilvazo**, Notario Titular de la **Notaría Pública número 9** de Colima; e inscrita en el Registro Público de Comercio en el Folio Mercantil número **96082-1**.

Con lo anteriormente descrito, la empresa **"Seal Bienes Raices S.A de C.V"**, somete a consideración del **H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez** el proyecto de Programa Parcial de Urbanización denominado **"VERDE VALLE"** para su revisión y evaluación.

ANTECEDENTES

BASES JURÍDICAS

El fundamento jurídico del Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento **"VERDE VALLE"** parte de los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el **26 de noviembre de 2005**, promulgado para dar cumplimiento al *párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, el cual establece que se dictarán "Las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas, planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población conforme lo señalan la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Ley General 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 1º, fracc.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 interrelación de las ciudades y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización (artículo 3º, fracc.II)

De igual manera se define en el Capítulo Segundo, en el artículo 6, 7, 8, 9 y 10, la concurrencia y coordinación de las autoridades en materia de ordenación territorial de los asentamientos humanos; por su parte el Capítulo Cuarto, establece que los municipios y las entidades federativas y la Federación, de acuerdo al ámbito de sus competencias deberán regular y planear de manera conjunta y coordinada los fenómenos de conurbación existentes, con apego a lo dispuesto en la presente Ley (artículo 20).

Así mismo deja bien claro que para dar cumplimiento a lo señalado en el párrafo tercero del artículo 27 Constitucional, en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, usos y destinos que determinen las autoridades competentes en los planes o programas de desarrollo urbano (artículo 27).

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima publicada en el Periódico Oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 7 de mayo de 1994, en la cual se define que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano tenderán a mejorar las condiciones de la población urbana y rural mediante la zonificación del suelo.

Esta zonificación permitirá determinar, regular y controlar las provisiones, usos, destinos y reservas de los centros de población. Así también 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 fracc.II).

De igual manera se definen los principios con los cuales el Estado ejercerá sus atribuciones para determinar las correspondientes provisiones de usos, reservas y destinos del suelo. Así mismo deja bien claro que las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población se consideran como programas parciales, señalando los mecanismos e instrumentos que lo conforman.

El Título Cuarto de esta Ley, hace referencia a la regulación de las acciones de urbanización y zonificación urbana, define que las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población se consideran programas parciales de desarrollo urbano y señalan su contenido, objetivos así como los procedimientos del mismo.

1.1.5. El Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima

Publicado el 23 de agosto de 1997, en el se encuentra la zonificación estatal, para dar cumplimiento a lo que establecen los artículos 113 y 114 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, con la seguridad de que estará sancionando una norma de aplicación estatal, acorde a los objetivos y necesidades del desarrollo de las comunidades.

Tiene como finalidad establecer la zonificación y las normas técnicas y de procedimiento, para formular y administrar la planeación y ordenamiento urbano territorial de los centros de población, a través de programas de desarrollo urbano y/o programas parciales.

Con relación a los programas parciales se señalan aspectos puntuales en los siguientes artículos:

- En el artículo 11 se especifica que los programas parciales de urbanización de acuerdo con los programas anteriores, y con el fin de ordenar y regular un área específica, precisarán la zonificación.

- a)- Determinará la demarcación de las áreas o predios comprendidos y las características, condiciones y zonas circundantes del espacio urbano; y

b)- Precisar los efectos de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se propongan autorizar en los mismos, respecto de los usos y destinos de los predios comprendidos en el programa, así como los requerimientos para la utilización de los predios de la reserva que se propone desarrollar.

- El artículo 26 establece que los usos y destinos de los predios y lo que en estos se construya se clasifiquen y agrupen, de acuerdo a la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos que generen sobre el medio ambiente.

- El artículo 27 señala las diferentes categorías, es decir uso o destino predominante, compatible o condicionado, bajo las cuales se permitirán ubicarse exclusivamente los usos y destinos comprendidos en los grupos que señala el propio Reglamento.

DE PLANEACIÓN

Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez

Este programa ubica al predio en Áreas de Reserva Urbana a Largo Plazo **RU-LP-25**, correspondiendo una zona habitacional de densidad alta **H4-145**, Zona de Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta **MD3-45** mismo que se encuentra sobre la Vialidad Principal **VP-11** con un derecho de vía establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez de **40.00m.**, y sobre la Vialidad Primaria **VP-9** con un derecho de vía de **30.00m**, lo anterior de conformidad al dictamen de vocacionamiento de suelo número **DDU 101/2009** emitido por la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, el 25 de febrero de 2009.

OBJETIVOS

Generales:

- Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población, y en este caso, del territorio municipal.
- Regular y controlar la urbanización, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación, indicando las normas de morfología de la edificación.

Específicos:

- Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de un predio en una superficie de **97,261.85m²** de la totalidad del área reserva urbana de la Ciudad de Villa de Álvarez, destinada para zonas habitacionales de densidad alta.
- Dotar de **493** lotes urbanizados incluyendo los de áreas de cesión, en una zona de alta densidad.
- Establecer una jerarquización vial acorde a la estructura vigente y propuesta en el Programa de Desarrollo Urbano.
- Consolidar las Vialidades **VP-11, VP-9 y CD-14**.
- 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.

DIAGNÓSTICO

LOCALIZACIÓN.

El predio, motivo del presente programa parcial de urbanización se ubica hacia el poniente de la Ciudad de Villa de Álvarez, por la carretera Villa de Álvarez – El Espinal, al oeste del Fraccionamiento Buenavista teniendo una parcela de por medio.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

El predio tiene una superficie de **100,000.35m²**, sin embargo en la esquina noreste, una parte fue restringida para construcción por parte del INAH por lo que el área de aplicación que da motivo al presente Programa Parcial de Urbanización, arroja una superficie de **97,261.85m²**. El predio total está conformado por un polígono cerrado de **4** vértices.

El polígono del predio ha sido certificado por la Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, según el oficio número **DC-005/2009** emitido el 09 de febrero de 2009.

El predio tiene las siguientes colindancias:

- **Al Norte:** en 200.67m con propiedad de Jorge Ismael Torres Fuentes.
- **Al Sur:** en 204.86m con camino Villa de Álvarez – El Espinal.
- **Al Oriente:** en 515.00m con fracción restante del predio rústico propiedad de Jorge Ismael Torres Fuentes
- **Al Poniente:** en 479.24m con propiedad de Ernesto Fuentes Fuentes.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO.

ZONIFICACIÓN

COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO:

Integran el presente proyecto, las zonas Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta (**H4-U**), Mixto de Barrio Intensidad Alta (**MB-3**), Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (**MD-3**), zonas de equipamiento Institucional (**EI**), y Zonas para Espacios Verdes y Abiertos (**EV**) estas zonas estarán sujetas a los siguientes usos y destinos establecidos en el Reglamento de Zonificación.

ZONA		CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
		COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
		CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
		CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
		CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
MB-3	MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
		PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
		PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO.
		COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
		COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
		COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
		COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
		COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
MD-3	CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
		PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
		PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
		PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO.
		COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
		COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
		COMPATIBLE	COM. Y SERV. ESPECIALIZADOS
		COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
		COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
		COMPATIBLE	COM. Y SERV. DE IMPACTO MAYOR
		COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
		COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
		COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
		COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
		COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
		COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL

		COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
		CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
		COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
		COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
		COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
		COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
		COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
EI	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
		PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
		COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
EV	ESPACIOS VERDES	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
		COMPATIBLE	NINGUNO

Como se señala en el reglamento, los grupos de usos permitidos, en que se agrupan las actividades o giros que se pueden ejecutar en cada zona, tienen tres categorías:

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; y

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 que es factible desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles y condicionados, que se describen para cada zona, son las que exhaustivamente se detallan en el cuadro 3 del Reglamento de Zonificación, y como queda enunciado en el artículo 28 del mismo Ordenamiento, los usos que no se clasifiquen en alguna de las tres categorías descritas, se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

NORMAS DEL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN.

Las zonas antes descritas se sujetarán a las siguientes normas de control de la edificación establecidas en el Reglamento de Zonificación.

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIO NAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M. EDIF.
H4-U	90.0	6.0	R	90	0.8	1.6	1	1*	3	-	30	Varia
MB-3	120	10.0	R	-	0.8	2.4	S/T	5	3	-	20	Varia
MD-3	120	10.0	R	-	0.8	2.4	S/T	5	3	-	20	Varia
EI	S/N	-	S/N	-	S/N	S/N	S/T	5	-	-	30	Varia
EV	S/N	Varia	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto

S/N= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla semcer=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.

En el presente Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**VERDE VALLE**" se pretende urbanizar un total de **493** lotes distribuidos de la siguiente manera:

El resumen de áreas queda de la siguiente manera:

USO	No. LOTES
H4-U	438
MB-3	4
MD-3	47
EI	2
EV	2
TOTAL =	493

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	49,827.698	51.23%
ÁREA DE CESIÓN	9,389.55	9.65%
ÁREA DE VIALIDAD	38,044.61	39.12%
TOTAL	97,261.85	100.00%

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

Por lo que respecta a la cesión de destinos de equipamiento, a la zona de **H4-U** le corresponde ceder **17m² por lote**, de acuerdo al Art. 139 fracción V del Reglamento; mientras que para los usos **MB-3**, y **MD-3** les corresponde ceder el **20%** de la superficie vendible a desarrollar, de acuerdo al Art. 139 fracción VI del Reglamentos de Zonificación Estatal.

El cálculo del área de cesión se determinó de la siguiente manera:

ZONA	SUPERFICIE	# LOTES	REQUERIMIENTO DE CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO	A CEDER
H4-U	40,109.95	438	17.00m² por lote	7,446.00
MB-3	547.65	4	20%	109.53
MD-3	9,170.09	47	20%	1,834.02
TOTAL =				9,389.55

Dentro del proyecto se contemplaron **4** lotes para destinos de equipamiento urbano, **2** corresponden a equipamientos institucionales, y **2** predios se destinan a espacios verdes. Las superficies para cada tipo de destino se distribuyen de la siguiente manera.

DESTINO	SUPERFICIE	# LOTES
EI	6,117.64	2
EV	3,271.91	2
TOTAL	9,389.55	4

CESIÓN DE CALCULO	CESIÓN DE PROYECTO	
9,389.55m²	9,389.55m²	

Las áreas de cesión no podrán ser comercializadas por el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez de conformidad a lo señalado en el artículo **132** del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, que dice "Las áreas de cesión para destinos, o cesiones, así como las vías públicas e instalaciones para servicios públicos en todos los centros de población serán de **dominio público**, por lo que al término de todo aprovechamiento urbano que generó cualquier obra de urbanización para la expansión o la renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de **inalienables** e **imprescriptibles** que dichos bienes tendrán en lo sucesivo".

Propuesta de equipamientos urbano.

El presente programa parcial propone el siguiente equipamiento:

JARDIN DE NIÑOS
JARDIN VECINAL
PRIMARIA
ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS

ACCIONES URBANAS:

Para llevar a cabo los objetivos del Programa Parcial de Urbanización denominado "**VERDE VALLE**", las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad del promotor en este caso la empresa **SEAL BIENES RAICES S.A.** quien está obligada de conformidad a lo dispuesto en el artículo **293** de la Ley de Asentamientos Humanos vigente en el Estado, a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen conforme al presente Programa 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 Colima conforme a lo que establecen las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

De conformidad al artículo 145 del Reglamento de Zonificación las áreas de cesión para destinos deberán contar con las obras de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual la zona en cuestión no podrá obtener la incorporación municipal.

La obras mínimas de urbanización que deben tener estas áreas son las siguientes: redes de agua potable y alcantarillado sanitario, sistema de desagüe pluvial, red de electrificación y alumbrado; así también, los elementos de vialidad como calles, banquetas, andadores, estacionamientos, y dispositivos de control vial como señalización; ajustándose en todas ellas a las disposiciones correspondientes señaladas en este Reglamento, especialmente a lo indicado en el Capítulo XVI relativo a las características de las obras mínimas de urbanización.

Además de las acciones anteriores, se enumeran las siguientes:

- La construcción del emisor para entroncar al colector sanitario poniente.
- La construcción de un subcolector pluvial sobre la Av. Niños Héroes.
- La construcción del 50% de la sección de la Av. Bicentenario (VP-9).
- La construcción de rampas y pasos peatonales en todas las esquinas del predio.

De igual manera y para dar cumplimiento al **Art. 146** fracción **I** del Reglamento de Zonificación, las **áreas de cesión** para destinos se habilitarán para su inmediata utilización, las correspondientes a espacios abiertos o áreas verdes con juegos infantiles serán a **costo total del urbanizador** y a satisfacción de las autoridades municipales.

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.