



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

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

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

www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO
NÚM. 3

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 24 DE ENERO DE 2026

TOMO CXI
COLIMA, COLIMA

NÚM.

6

30 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 PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO “COLINAS DEL REY”, UBICADO AL NORTE DE LA CABECERA MUNICIPAL DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.

Pág. 3

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO****QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO
“COLINAS DEL REY”, UBICADO AL NORTE DE LA CABECERA MUNICIPAL DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.**

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

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.510/2025, de fecha 18 de diciembre de 2025, recibido en la Secretaría General de Gobierno el mismo día, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *“El Estado de Colima”*, del documento que contiene la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “Colinas del Rey”**, ubicado al norte de la cabecera municipal de Villa de Álvarez, Colima, promovido por los CC. Jose Orozco Torres, Iliana Alcantar Ruiz, Jose Orozco Alcantar y Manuel Alejandro Orozco Alcantar.

SEGUNDO.- Que, con fecha 04 de septiembre de 2025, el H. Cabildo de Villa de Álvarez, Colima, aprobó en la Sesión Ordinaria de Cabildo la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “Colinas del Rey”**, ubicado al norte de la cabecera municipal de Villa de Álvarez, Colima, según se advierte de la certificación expedida por la persona titular de la Secretaría del citado Ayuntamiento el día de su fecha, cuyo original, así como el expediente completo, queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

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

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

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

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *“El Estado de Colima”*, el documento que contiene la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “Colinas del Rey”**, ubicado al norte de la cabecera municipal de Villa de Álvarez, Colima, aprobada en la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 04 de septiembre de 2025.

TRANSITORIO

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

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

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, el 19 de diciembre de 2025.

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

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ
Firma.

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

MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "COLINAS DEL REY"
VERSIÓN ABREVIADA

1. ANTECEDENTES

Mediante la **Escritura Pública Número 90,261** de fecha 08 de marzo de 2022, expedida por el Lic. Carlos de la Madrid Guedea, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 3 del municipio de Colima, Col., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el **Folio Real 278323-1**, y en la que consta el contrato de compraventa donde "GRUPO DESARROLLADOR COLINAS DEL REY", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor Julio César Ceballos Cataneo, vende a los señores José Orozco Torres, Iliana Alcantar Ruiz, José y Manuel Alejandro, ambos de apellidos Orozco Alcantar, el lote de terreno urbano con frente a la Av. Enrique Corona Morfin, antes carretera Villa de Álvarez-Comala, marcado con el número 4 de la manzana 811 de la fracción de la Etapa 8 del fraccionamiento "Colinas del Rey", ubicado en la zona catastral 18 de la ciudad de Villa de Álvarez con una **superficie de 490.03 m²**.

Mediante la **Escritura Pública Número 90,262** de fecha 08 de marzo de 2022, expedida por el Lic. Carlos de la Madrid Guedea, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 3 del municipio de Colima, Col., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el **Folio Real 278322-1**, y en la que consta el contrato de compraventa donde "GRUPO DESARROLLADOR COLINAS DEL REY", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor Julio César Ceballos Cataneo, vende a los señores José Orozco Torres, Iliana Alcantar Ruiz, José y Manuel Alejandro, ambos de apellidos Orozco Alcantar, el lote de terreno urbano con frente a la Av. Enrique Corona Morfin, antes carretera Villa de Álvarez-Comala, marcado con el número 3 de la manzana 811 de la fracción de la Etapa 8 del fraccionamiento "Colinas del Rey", ubicado en la zona catastral 18 de la ciudad de Villa de Álvarez con una **superficie de 490.03 m²**.

Mediante la **Escritura Pública Número 90,263** de fecha 08 de marzo de 2022, expedida por el Lic. Carlos de la Madrid Guedea, Notario Público Titular de la notaría pública número 3 del municipio de Colima, Col., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el **Folio Real 278324-1**, donde se hace constar el contrato de compraventa donde "GRUPO DESARROLLADOR COLINAS DEL REY", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor Julio César Ceballos Cataneo, vende a los señores José Orozco Torres, Iliana Alcantar Ruiz, José y Manuel Alejandro, ambos de apellidos Orozco Alcantar, el lote de terreno urbano con frente a la Av. Enrique Corona Morfin, antes carretera Villa de Álvarez-Comala, marcado con el número 5 de la manzana 811 de la fracción de la Etapa 8 del fraccionamiento "Colinas del Rey", ubicado en la zona catastral 18 de la ciudad de Villa de Álvarez con una **superficie de 489.65 m²**.

Con fecha **31 de agosto de 2024** se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el **ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVE CATASTRAL 10-01-18-811-003-000, 10-01-18-811-004-000 Y 10-01-18-811-005-000**, mismo que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los **Folios Reales 278322-1, 278323-1 y 278324-1** con fecha del día **02 de octubre de 2024**.

De conformidad con el Acuerdo y Documento antes referido, el Cabildo autorizó como objetivos específicos los siguientes:

- I. Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez respecto a la Zonificación de los predios con una superficie total de 490.03 m², 490.03 m² y 489.65 m² respectivamente e identificados con las claves catastrales 10-01-18-811-003-000, 10-01-18-811-004-000 y 10-01-18-811-005-000 para cambiar de Comercial y de Servicios Regional (CR) para la creación de la zona Equipamiento Especial (EE).

- II. Fusionar los predios identificados con el lote 003, 004 y 005 de la manzana 811 para general un solo lote con superficie de 1,469.71 m².
- III. Reducción de una superficie de 1,469.71 m² de la zona Comercial y de Servicios Regional (CR); y
- IV. Creación de la zona Equipamiento Especial (EE) con superficie de 1,469.71 m².

Asimismo, en su apartado de conclusiones, el Cabildo también determinó que “*Una vez autorizada y publicada la presente propuesta, se tramitará ante el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez la modificación al Programa Parcial correspondiente, mismo que deberá mantener congruencia con la estrategia aquí señalada*”; consecuentemente, la Dirección de Catastro municipal, mediante el **oficio DC-123-2025** de fecha 20 de mayo del mismo año, realizó la reasignación de claves catastrales correspondientes, asignándole al predio resultado de la fusión autorizada por el Cabildo la **clave catastral 10-01-18-811-003-000** con una **superficie de 1,469.71 m²**.

2. MARCO JURÍDICO

La presente Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “Colinas del Rey” es congruente con la legislación vigente, tanto en materia de asentamientos humanos como la ambiental, de conformidad con los siguientes ordenamientos legales:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Artículo 26, señala que habrá un Plan Nacional de Desarrollo al cual se sujetarán los programas de la administración Pública Federal, además de establecer los principios rectores de planeación, al señalar que el estado organizará un sistema Nacional de Planeación Democrática, mediante la participación y de los planes de desarrollo, como instrumentos de los diversos sectores sociales recogiendo sus demandas y aspiraciones para después ser incorporadas en los planes y programas de desarrollo.

Artículo 27, párrafo tercero, establece la participación de la Nación en la ordenación y regulación de los Asentamientos humanos del País.

Artículo 73, fracción XXIX-C, establece la concurrencia de los tres niveles de gobierno en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos.

Artículo 115 fracciones II, III, V y VI, señalan la atribución del Municipio para la regulación del uso de suelo y la formulación de los planes y programas de Desarrollo Urbano.

En virtud de las atribuciones señaladas en la Constitución Federal, se crearon diversas legislaciones, tanto en el ámbito federal como en el ámbito local, cuya finalidad fue fijar las normas básicas e instrumentos de gestión y planeación para los asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Artículo 28. 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 en este artículo 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.

Artículo 30. La legislación estatal de Desarrollo Urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de Desarrollo Urbano.

En la aprobación y modificación de los planes o programas se deberá contemplar el siguiente procedimiento:

- I. La autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de Desarrollo Urbano o sus modificaciones, difundiendo ampliamente;
- II. Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan o programa de Desarrollo Urbano o de sus modificaciones;
- III. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta pública en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, en forma impresa en

papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante el plazo que establezca la legislación estatal, previamente a la aprobación del plan o programa de Desarrollo Urbano o de sus modificaciones; y

- IV. Cumplidas las formalidades para su aprobación, el plan o programa respectivo o sus modificaciones podrán ser expedidos por la autoridad competente y para su validez y obligatoriedad deberán ser publicados en el órgano de difusión oficial del gobierno del estado correspondiente. Además, la autoridad que lo expide procurará su amplia difusión pública a través de los medios que estime convenientes.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE COLIMA

Publicada en el Periódico Oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 7 de mayo de 1994 y 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.

Esta Ley presenta a los programas parciales como instrumentos de planeación urbana derivados de los programas básicos y de los cuales emanan para ser integrados al sistema estatal. En su Capítulo VI del Título Tercero, establece la definición y lineamientos generales para la formulación de los Programas Parciales, mientras que en su Capítulo II del Título Octavo, dispone lo propio para la autorización de los Programas Parciales de Urbanización.

Específicamente, en su artículo 21 fracción I, faculta a los ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar los programas del ámbito municipal y en su artículo 59, señala que los programas parciales son aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por el Ayuntamiento.

LEY AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE COLIMA

En su Capítulo II, señala que la planeación democrática del desarrollo del Estado deberá incluir la política ambiental para el desarrollo sustentable, observando sus propios lineamientos para la aplicación de instrumentos y la ejecución de acciones a cargo de la administración pública. Añade que la concordancia de las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, la planeación de la política ambiental para el desarrollo sustentable, los Programas de Desarrollo Urbano y el ordenamiento ecológico y territorial, es sustento del territorio para la planeación económica y social del Estado.

En su Capítulo IV, indica que la regulación ambiental de los asentamientos humanos debe considerar, entre otros criterios, que "*Los Programas de Desarrollo Urbano deberán elaborarse atendiendo los lineamientos, disposiciones y estrategias que se encuentren contenidos en los Programas de Ordenamiento Ecológico y Territorial del Estado*", así como que "*...en la elaboración y aplicación de los Programas de Desarrollo Urbano, se deberán de establecer mecanismos de rescate, rehabilitación y mejoramiento de la calidad de vida de la población, principalmente en las zonas de mayor impacto ambiental*" y "*...buscar lograr una diversidad y eficiencia en la determinación de los usos de suelo*".

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO DE COLIMA

Precisa el conjunto de normas técnicas y los procedimientos para formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial de los Centros de Población en el Estado a través de los Programas de Desarrollo Urbano; asimismo, establece los tipos básicos de zonas, la clasificación de usos del suelo y la reglamentación de áreas y zonas a las que se deberán sujetarse y precisarse dentro de los Programas Parciales de Urbanización. A continuación, se transcriben los numerales que disponen los lineamientos a los que deben sujetarse los predios ubicados en zonas de equipamiento especial (EE):

Artículo 120. Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de equipamiento especial, tipo EE, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. Las características del dimensionamiento de este tipo de instalaciones se establecerán en función del género específico de que se trate y del alcance del servicio a prestar. En el Programa Parcial se deberá presentar la justificación de estos dimensionamientos;*
- II. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.6 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 por ciento del terreno;*
- III. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.8 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 180 por ciento de la superficie del terreno;*
- IV. La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas en que, en razón de su fisonomía, deban señalarse límites máximos y mínimos;*
- V. Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en el cuadro 7;*
- VI. La restricción frontal será de cinco metros;*

- VII. *Las restricciones laterales serán de cinco metros en todas las colindancias laterales;*
- VIII. *La restricción posterior será de cinco metros; en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales no deberá tener una altura mayor a tres metros;*
- IX. *En el caso de zonas de equipamiento especial para el paso de ductos de substancias peligrosas, las restricciones serán las que marque la legislación vigente;*
- X. *En el Programa Parcial se deberán indicar las áreas de restricción por razones de seguridad, que se establecerán sobre el radio de influencia de estas instalaciones especiales; y*
- XI. *El modo de edificación será abierto.*

3. BASES DE PLANEACIÓN

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

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2025-2030

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de abril de 2025. Establece cuatro Ejes Generales: 1) Gobernanza con justicia y participación ciudadana, 2) Desarrollo con bienestar y humanismo, 3) Economía moral y trabajo, y 4) Desarrollo sustentable; y tres Ejes Transversales: 1) Igualdad sustantiva y derechos de las mujeres, 2) Innovación pública para el desarrollo tecnológico nacional, y 3) Derechos de los pueblos y comunidades indígenas y afro mexicanas.

PROGRAMA SECTORIAL DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO 2020 – 2024

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de junio del 2020. Este Programa Sectorial se presenta como una respuesta a la adopción de la agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, adoptada en 2015 por la Asamblea General de las Naciones Unidas (Agenda 2030) y los objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS); asimismo, responde a los principios y compromisos establecidos en la Nueva Agenda Urbana aprobada en la conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible, adoptada en Quito, Ecuador en Octubre de 2016, enfocada en lograr que las personas gocen de igualdad de derechos y de acceso a los beneficios que las ciudades pueden ofrecer, a las prioridades del Marco de Sendai para la Reducción de Riesgos de Desastres, adoptado por los países miembros de la Organización de las Naciones Unidas entre el 14 y el 18 de marzo de 2015, que busca la reducción sustancial del riesgo de desastres y de las pérdidas ocasionadas por los mismos; así como el Acuerdo de París, firmado en la Conferencia de París sobre el Clima (COP21) y que entró en vigor en noviembre de 2016 centrado en alinear los esfuerzos para combatir el cambio climático; el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024 adopta la visión de un futuro sostenible que implica contribuir en su cumplimiento y actuar de manera diferente firme y determinada para construir territorios para el bienestar de todas las personas.

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2021-2027

Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 25 de diciembre de 2021. Señala, dentro del eje 2 y 3 la demanda para dignificar las instituciones relacionadas con la infraestructura, la movilidad, el desarrollo territorial, la vivienda, el medio ambiente y los servicios urbanos básicos. Además, de la proyección para mejorar los servicios públicos, también se innovará hacia una movilidad sustentable y alternativa, se actualizará y fortalecerá el marco normativo en materia de ordenamiento del territorio y el medio ambiente y Colima será generador de infraestructura productiva y social.

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2024-2027

Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el día 25 de enero de 2025. En el apartado de Alineación con el Plan Nacional de Desarrollo y los Objetivos del Desarrollo Sostenible, se establece la homologación de trabajo coordinado en un cuadro donde se muestra la vinculación de este Plan Municipal de Desarrollo con el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2024, con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 (ODS) y con el Programa Estatal de Desarrollo 2021-2027, identificándose su adhesión de las actividades pertinentes para su cumplimiento y que son responsabilidad del Municipio. consecuentemente, la presente propuesta de modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "Colinas del Rey" se vincula con el EJE 1: Municipio Sostenible; PROGRAMA: Planeación y Programas de Gestión de Recursos; TEMA: Ciudad de Primera; OBJETIVO DEL PMD: Planear, diseñar, coordinar, dar seguimiento y evaluar los mecanismos e instrumentos de planeación del desarrollo del municipio, a fin de garantizar el crecimiento económico, social y el mejoramiento de la calidad de vida de las y los ciudadanos villalvarenses; OBJETIVO AGENDA

2030: OBJETIVO 9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA/ Meta 9.A. Apoyo a infraestructuras sostenibles y resilientes; PND 2018-2024. 2.3. VIII. POLÍTICA SOCIAL. Programa Desarrollo Urbano y Vivienda. PED 2021-2027 EJES: ECONOMÍA PARA EL BIENESTAR Y COLIMA NUESTRO HOGAR.

PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO VILLA DE ÁLVAREZ

Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el sábado 14 de junio de 2025. Dicho instrumento de planeación básico también cuenta con la respectiva emisión de CONGRUENCIA por parte del Gobierno del Estado de Colima, a través de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, y el cual ubica al polígono de aplicación de la presente propuesta de modificación en la **zona de Equipamiento Especial** del centro de población de la ciudad de Villa de Álvarez con **clave numerada EE-28**, con una superficie de **0.148 Has**, la cual corresponde al área incorporada **AU-22** al norte del centro de población.

Es importante precisar que de acuerdo con el artículo tercero de los Transitorios "*los Programas Parciales de Urbanización previamente autorizados y publicados en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" a la entrada en vigor del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el municipio de Villa de Álvarez, Colima, serán válidos en todos sus términos. Dicha disposición tiene como finalidad asegurar que los particulares que hayan adquirido derechos mediante autorizaciones municipales previas no se vean afectados por la actualización del programa. El mismo criterio se seguirá para las modificaciones de usos y destinos de suelo en específico promovidos por particulares y/u organismos públicos.*"

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ

Publicado el día 19 de diciembre de 2015, de acuerdo con la Estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Villa de Álvarez, Colima, ubica al predio en una clasificación de áreas que corresponde a una Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP-4), con una zonificación de Comercial y de Servicios Regional (CR) y en cuanto a la estructura urbana se ubica sobre la Vialidad Primaria (VP-5).

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ

Que el H. Cabildo del municipio de Villa de Álvarez, en sesión celebrada el 12 de junio de 2024, aprobó la Modificación a la Zonificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, específicamente a los predios con clave catastral 10-01-18-811-003-000, 10-01-18-811-004-000 y 10-01-18-811-005-000, según consta en la certificación expedida el 14 de junio de 2024 por la Secretaría del citado Ayuntamiento, siendo sus promotores los CC. José Orozco Torres, Iliana Alcantar Ruiz, José Orozco Alcantar y Manuel Alejandro Orozco Alcantar. Dicho Acuerdo fue publicado el día 31 de agosto de 2024 en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" e inscrito en el en el Registro Público de la Propiedad en los Folios Reales 278322-1, 278323-1 y 278324-1 con fecha del día 02 de octubre de 2024.

En dicha propuesta se autoriza la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, específicamente respecto a la Zonificación de los predios identificados con las claves catastrales 10-01-18-811-003-000, 10-01-18-811-004-000 y 10-01-18-811-005-000. El objeto de dicha autorización fue el cambio de una zonificación Comercial y de Servicios Regional (CR) a la creación de la zona de Equipamiento Especial (EE), así como la autorización de la fusión de dichos predios y generar un solo lote con una superficie total de 1,469.71 m².

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "COLINAS DEL REY"

Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el día 23 de septiembre de 2006. Mediante este instrumento de planeación se autorizaron los siguientes objetivos específicos:

- Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de un predio en una superficie de 138,650.56 m² de la totalidad del área reserva urbana de la ciudad de Villa de Álvarez, destinada la mayor parte para un fraccionamiento habitacional de densidad alta;
- Dotar de 444 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; y
- Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo a la zonificación que se establezca en la estrategia.

4. OBJETIVOS

OBJETIVOS GENERALES

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

- I. Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población.
- II. Regular y controlar la urbanización y edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- III. Modificar el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento “Colinas del Rey”, en estricto apego a la estrategia establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Villa de Álvarez, así como con el ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVE CATASTRAL 10-01-18-811-003-000, 10-01-18-811-004-000 Y 10-01-18-811-005-000, la cual fue publicada el día 31 de agosto de 2024 en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios reales 278322-1, 278323-1 y 278324-1 con fecha del 02 de octubre de 2024. De igual manera, esta modificación propuesta se encuentra apegada a la zonificación establecida en el Acuerdo y Documento que contiene el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el municipio Villa de Álvarez, Colima, el cual fue publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el sábado 14 de junio de 2025. Dicho instrumento de planeación también cuenta con la respectiva emisión de CONGRUENCIA del Gobierno del Estado de Colima, a través de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Como objetivos específicos de modificación al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento “Colinas del Rey” se tienen los siguiente:

- I. Funcionar como instrumento de planeación que apoye al ordenamiento urbano de una superficie de 1,469.71 m², que corresponde al área de aplicación del presente estudio, para destinarla al establecimiento de una Estación de Servicios para el giro de gasolinera y complementar la base económica de la región;
- II. Asignar la zonificación de Equipamiento Especial (EE) al predio que surgió de la fusión de los lotes 003, 004 y 005 de la manzana 811, cuya superficie total es de 1,469.71 m² y al cual se le reasignó la clave catastral 10-10-01-18-811-003-000, en estricto apego a la estrategia de zonificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, como al actual Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el municipio Villa de Álvarez, Colima, aprobado por el Ayuntamiento de Villa de Álvarez y por el Gobierno del Estado de Colima;
- III. Reducirle a la zona Comercial y de Servicios Regional (CR), la superficie de 1,469.71 m² que corresponde a la nueva zonificación de Equipamiento Especial (EE);
- IV. Modificar el cuadro del Cálculo del Área de Cesión, reduciendo a 19 los lotes con uso Comercial y de Servicios Regional CR e integrando un lote con uso de Equipamiento Especial EE, modificando en consecuencia las superficies de área, de cesión y de superávit;
- V. Definir las normas de control de la edificación para los predios establecidos en una zonificación de Equipamiento Especial EE y, específicamente las relacionadas con las disposiciones que regulan a las estaciones de servicio y abasto de combustible.

5. DIAGNÓSTICO

LOCALIZACIÓN

El área del polígono de aplicación se ubica al norte de la cabecera municipal de Villa de Álvarez, Colima, sobre la lateral de la Av. Enrique Corona Morfín, esquina con calle Rey Luis XVI del fraccionamiento “Colinas del Rey”.

El área del polígono de aplicación del presente estudio tiene las siguientes superficies, medidas y colindancias:

- Al NORTE, en 73.50 metros con lotes 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 de la misma manzana;
- Al SUR, en 70.64 metros con frente a la Avenida Enrique Corona Morfín, antes carretera Villa de Álvarez-Comala;

- Al ORIENTE, en 20.00 metros con el lote 2 de la misma manzana; y
- Al PONIENTE, en 16.98 metros con calle Rey Luis XVI.

ACCESIBILIDAD

El predio tiene acceso a través de la Av. Enrique Corona Morfin, vialidad existente establecida en la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez como Vialidad Primaria (VP-5), ubicada entre el límite municipal entre Comala y Villa de Álvarez, corresponde a las Avenidas Benito Juárez y Enrique Corona Morfin. Se encuentra actualmente construida en dos cuerpos centrales separados por un camellón central cuya medida varía al acercarse a los retornos, el derecho de vía es de 40.00 m, en el tramo de la glorieta de los perritos bailarines hacia el norte esta vialidad cuenta con un camellón central, dos cuerpos de circulación, camellones y calles laterales, ajustándose a las especificaciones que señala el artículo 213 del Reglamento de zonificación.

ESTUDIO DE IMPACTO AL TRÁNSITO

Este análisis técnico en materia de movilidad se encuentra validado por el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (órgano colegiado representante de los intereses de la comunidad, cuya colaboración es necesaria para la ejecución de acciones, obras o servicios de desarrollo urbano), así como por las autoridades estatales y municipales en materia de movilidad y tránsito. En dicho documento quedaron plasmados los siguientes aspectos de seguridad vial:

- El promotor deberá realizar las obras viales que se requieran de la banquetta al interior de su predio y el señalamiento vial dentro de su predio, correspondiente a las condiciones del proyecto.
- La imagen urbana no se altera y debido a que se localiza en una zona de lotes comerciales frente a la avenida, el impacto visual de la construcción es relevante al fraccionamiento contiguo y se localiza en una zona de poco impacto al tránsito por una calle lateral paralela a la principal que será sólo para vehículos de paso para carga del combustible.
- Se deberá revisar además la distancia de postes y cableado de alumbrado público, líneas de media tensión y telefonía que pasan al frente del predio sobre la acera, para encontrar una solución que no ponga en riesgo el lugar ni a las personas que transitan por el tipo de establecimiento.
- La nomenclatura oficial del establecimiento tanto vertical como horizontal, así como su construcción deberán cumplir con lo señalado en los reglamentos de construcción y normativas oficiales.
- El predio propuesto para el establecimiento proyectado cumple con las características para el establecimiento de nuevas estaciones de servicio, relativas al tipo de vialidad, superficie y frente mínimos.
- Además, otro aspecto importante a considerar es la seguridad vial en torno a la estación de servicio, respecto a hechos viales localizados en la zona, según datos del SIMOS (Sistema Integrado de Movilidad Segura).
- En la zona de estudio no han ocurrido hechos viales de relevancia debido a la buena señalización horizontal y vertical, sólo 2 hechos viales sobre la calle Alejandro Magno y otros 2 en el cruce de las calles Rey Arturo y la Av. Enrique Corona Morfin, unos metros antes del predio de la estación si se observan varios en la glorieta de los perritos, debido a que es el cruce de dos Avenidas importantes en la ciudad Libramiento Gobernadora- Paseo Miguel de la Madrid Hurtado, con la Av. Enrique Corona Morfin sin embargo, en la actualidad estos han ido disminuyendo debido a la semaforización que el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez ha implementado para controlar el tránsito por estas vialidades y esto no ha afectado la circulación de la Av. frente al predio.

De igual manera, para garantizar el adecuado funcionamiento de la estrategia de seguridad vial se propuso lo siguiente:

- Las autoridades del H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez generen un mantenimiento preventivo oportuno que garantice a través del tiempo que la señalización se mantenga en buen estado de conservación, sea legible y conserve la vigencia con la finalidad de ofrecer seguridad vial al interior y exterior de la Estación de Servicios.
- Las autoridades Municipales deberán regular y diseñar las salidas a la calle lateral para ordenar y disminuir el tránsito en los puntos de conflicto, considerando los resultados obtenidos de capacidad y nivel de servicio de la vialidad, además del tráfico proyectado para los años siguientes.
- El promovente entregará los señalamientos necesarios a la autoridad competente, quien será el que deberá colocarlos, en los puntos señalados como acciones de mejoramiento:

- * Señalamientos preventivos que indiquen proximidad a la estación, sobre el camellón central y lateral, en ambos sentidos de la avenida, desde 200 metros antes de llegar a la estación de servicio con la finalidad de que los automóviles que ingresarán puedan preparar su entrada a tiempo y sin causar problemas sobre el tránsito.
 - * Señales restrictivas para informar a los que transiten por la zona de las restricciones de ingreso y egreso a la estación de servicio, las zonas de prohibición para estacionamiento.
 - * Señales informativas en torno al predio, con la finalidad de que las entradas y salidas, puedan realizarse de forma fácil y segura.
- El proyecto de la Estación de Servicio mantendrá el nivel requerido respecto al nivel de la calle lateral, además se proyectan rampas de acceso y salida con la pendiente necesaria. Las rampas actuarán como reductor de velocidad en el acceso y salida.
 - Todos los vehículos, de clientes y de carga de abasto, tienen salida obligada por lateral sur-norte y se podrán reincorporar a los carriles centrales de la Av. a 50m de distancia del punto de la Estación.
 - Se podrá ingresar también en el sentido norte-sur, mediante el retorno permitido, con vuelta permitida en "U".

De manera general, el análisis de la Estación de servicio se enfocó tomando en consideración la normatividad urbana, de edificación, la ambiental, tránsito y vialidad, con la finalidad de cumplir los lineamientos y recomendaciones que la normatividad a través del tiempo ha recopilado y hecho apropiado a las condiciones del medio físico natural y socio económico del municipio de Villa de Álvarez, Col.

En conclusión, se determinó que las implicaciones viales identificadas en el presente estudio sobre el impacto en el tránsito, no constituyen mayores complicaciones en el uso de la estructura vial urbana de la zona y puede ser perfectamente asimilados por el sistema vial actual con un favorable nivel de servicio.

Visto Bueno de la Subsecretaría de Movilidad de Gobierno del Estado de Colima al Estudio de Impacto en el Tránsito Mediante el **OFICIO SUBSEMOV/DS/884/2023** emitido por la Subsecretaría de Movilidad del Gobierno del Estado de Colima se manifiesta el Visto Bueno del Estudio de Impacto en el Tránsito para la Estación de Servicios en la colonia Colinas del Rey.

Visto Bueno de la Dirección de Tránsito y Vialidad de Villa de Álvarez al Estudio de Impacto en el Tránsito Mediante el **OFICIO 0205/2023** emitido por la Dirección de Tránsito y Vialidad de Villa de Álvarez se manifiesta la anuencia al referido Estudio de Impacto en el Tránsito para la Estación de Servicios en la colonia Colinas del Rey.

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Agua potable y drenaje sanitario

Por tratarse de predios urbanizados cuentan con la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado de conformidad con el **Oficio No. 02-CI-DG-073/2025** de fecha **30 de enero de 2025**, en donde CIAPACOV determina que sí es factible el proporcionar los servicios de agua potable y alcantarillado.

Electrificación

La Comisión Federal de Electricidad, mediante el **Oficio No. DPC-058/2022** de fecha **23 de mayo de 2022** en el cual la CFE determina la factibilidad de proporcionar el servicio.

6. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

LOTIFICACIÓN

La lotificación propuesta en el presente estudio debe realizarse acorde con lo autorizado en el **ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVE CATASTRAL 10-01-18-811-003-000, 10-01-18-811-004-000 Y 10-01-18-811-005-000**, publicado el día **31 de agosto de 2024** en el Periódico Oficial "El Estado de Colima, mismo que quedó debidamente **inscrito en el Registro Público de la Propiedad** en los **folios reales 278322-1, 278323-1 y 278324-1** con fecha del **02 de octubre de 2024**; acuerdo que autoriza la modificación a la zonificación y la fusión de esos tres predios para generar un solo lote con una superficie total de **1,469.71 m²** quedando identificado con la **clave catastral 10-01-18-811-003-000**.

A continuación, se analiza el documento desde la publicación original del Programa Parcial del Fraccionamiento “Colinas del Rey” sobre un área de aplicación con superficie de **1,469.71m²** con las siguientes medidas y colindancias:

- Al NORTE, en 73.50 metros con lotes 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 de la misma manzana;
- Al SUR, en 70.64 metros con frente a la Avenida Enrique Corona Morfín, antes carretera Villa de Álvarez-Comala;
- Al ORIENTE, en 20.00 metros con el lote 2 de la misma manzana; y
- Al PONIENTE, en 16.98 metros con calle Rey Luis XVI.

La presente propuesta **no modifica el cuadro de Resumen General** de Áreas del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento “Colinas del Rey” publicado el día 23 de septiembre de 2006, mismo que a continuación se transcribe:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
PPU “Colinas del Rey” publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 23 de septiembre de 2006		
ÁREA VENDIBLE	80,054.98	57.74%
ÁREA DE CESIÓN	12,681.18	9.15%
ÁREA DE VIALIDAD	45,914.40	33.12%
TOTAL	138,650.56	100%

ZONIFICACIÓN

COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

En cuanto a la zonificación, el presente estudio propone modificar el uso de suelo de Comercial y de Servicios Regional (CR) a Equipamiento Especial (EE). Las zonas anteriores se sujetarán a lo estipulado en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, los usos y destinos asignados para esta zona son los que se enuncian en ese mismo ordenamiento regulatorio. A continuación, se transcriben los numerales respectivos para mayor precisión:

Artículo 73. *Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas comerciales y de servicios son los que se describen en la siguiente tabla, las diferencias entre zonas con similares grupos de usos permitidos se establecen en los artículos referentes a los lineamientos de densidad de la edificación:*

ZONA	CATEGORÍA	GRUPO PERMITIDO
CR		<i>Centros comerciales</i>
	<i>Predominante</i>	<i>Comercio y servicios de impacto mayor</i>
	<i>Predominante</i>	<i>Venta de vehículos y maquinaria</i>
	<i>Predominante</i>	<i>Comercio y servicios especializados</i>
	<i>Compatible</i>	<i>Centros de diversión</i>
	<i>Compatible</i>	<i>Alojamiento temporal mixto</i>
	<i>Compatible</i>	<i>Oficinas de pequeña escala</i>
	<i>Compatible</i>	<i>Oficinas en general</i>
	<i>Compatible</i>	<i>Talleres de servicios y ventas especializadas</i>
	<i>Compatible</i>	<i>Almacenes Bodegas y Mayoreos</i>
	<i>Compatible</i>	<i>Manufacturas menores</i>
	<i>Compatible</i>	<i>Equipamiento urbano Regional</i>
	<i>Compatible</i>	<i>Recreación en espacios abiertos</i>

Artículo 79. *Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de comercios y servicios regionales, CR, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:*

- I. La superficie mínima del lote será de 400 metros cuadrados;*
- II. El frente mínimo del lote será de 20 metros lineales;*
- III. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.7 y consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;*

- IV. *El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 2.1 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 210 por ciento de la superficie total del lote;*
- V. *La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;*
- VI. *Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en el cuadro 7, según el tipo de actividades a desempeñar;*
- VII. *La restricción frontal será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área jardinada;*
- VIII. *Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;*
- IX. *La restricción posterior será de tres metros; y*
- X. *El modo de edificación será variable.*

Artículo 116. *Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas de equipamiento urbano, entendiendo estas como el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario, públicos o privados, destinados a prestar a la población los servicios económicos y de bienestar social, son los que se describen a continuación:*

ZONA		CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
EE	Equipamiento Especial	Predominante	Equipamiento Especial
		Compatible	Ninguno

Artículo 120. *Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de equipamiento especial, tipo EE, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:*

- I. *Las características del dimensionamiento de este tipo de instalaciones se establecerán en función del género específico de que se trate y del alcance del servicio a prestar. En el Programa Parcial se deberá presentar la justificación de estos dimensionamientos;*
- II. *El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.6 v consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 por ciento del terreno;*
- III. *El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.8 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 180 por ciento de la superficie del terreno;*
- IV. *La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas en que, en razón de su fisonomía, deban señalarse límites máximos y mínimos;*
- V. *Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en el cuadro 7;*
- VI. *La restricción frontal será de cinco metros;*
- VII. *Las restricciones laterales serán de cinco metros en todas las colindancias laterales;*
- VIII. *La restricción posterior será de cinco metros, en esta superficie la construcción incluyendo las bardas perimetrales no deberá tener una altura mayor a tres metros;*
- IX. *En el caso de zonas de equipamiento especial para el paso de ductos de substancias peligrosas, las restricciones serán las que marque la legislación vigente;*
- X. *En el Programa Parcial se deberán indicar las áreas de restricción por razones de seguridad, que se establecerán sobre el radio de influencia de estas instalaciones especiales; y*
- XI. *El modo de edificación será abierto.*

Las actividades o giros factibles de desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles o condicionados, que se describen en cada zona, son las que en forma específica se detallan en el Cuadro 3 del artículo 29 del Reglamento de Zonificación denominado "Clasificación de Usos y Destinos" y como se enuncia en el artículo 28 del mismo Reglamento,

los usos que NO se encuentran clasificados en alguna de las tres categorías mencionadas, se consideran usos prohibidos y no deberán permitirse en la zona señalada.

Por su parte, los lineamientos relativos a la densidad de la edificación para las zonas Comercial y de Servicios Regionales CR y Equipamiento Especial EE, se sintetizan en el Cuadro 5 del artículo 122 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, los cuales se transcriben a continuación:

NORMAS DE CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

ZONA	SUPERFICIE MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	COS	CUS	ALTURA MÁXIMA	CAJONES POR UNIDAD	% DE FRENTE JARDINADO	RESTRICCIÓN FRONTAL EN ML	RESTRICCIÓN LATERAL EN ML	RESTRICCIÓN POSTERIOR EN ML	MODO DE EDIFICACIÓN
CR	400	20	0.7	2.1	R	s/ tabla	20	5	-	3	VARIA
EE	VARIA	VARIA	0.6	1.8	R	s/ tabla	-	5	5	5	ABIERTO

La justificación a la zonificación de Equipamiento Especial (EE) para el lote de la propuesta de la **MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO “COLINAS DEL REY”** se hace considerando las siguientes disposiciones establecidas en el **Reglamento de Zonificación del Estado de Colima**, mismas que a continuación se transcriben para mayor precisión de cumplimiento de cada una. De manera específica, se enuncia todo el **CAPÍTULO XXXVI**, mismo que regula las **ESTACIONES DE SERVICIO Y ABASTO DE COMBUSTIBLE**:

***Artículo 401.** Las estaciones de servicio de gasolina y/o diesel podrán establecerse sin limitación de distancia con respecto a otra estación de servicio similar en un marco de libre concurrencia y competencia económica entre negocios de la misma especie.*

Previo a la obtención de la licencia de construcción se deberá contar con los permisos y autorizaciones regulatorias requeridas por las leyes y reglamentos federales y locales en la materia, cumpliendo con las normas de seguridad, protección civil, uso del suelo y desarrollo urbano, incluyendo en su caso el manifiesto de impacto ambiental y los diferentes análisis de riesgo que pudieran exigirse por parte de las autoridades competentes a los promotores de este tipo de proyectos.

Cualquier estación de servicio de gasolina y/o diesel que se pretenda construir o se construya a una distancia menor de 100 metros de los límites del predio de otra estación de servicio similar o instalación que debido a los inventarios y los materiales que maneje (materia prima, materia en proceso o producto terminado) sea de mayor riesgo, deberá atender en sus análisis de riesgo y manifiesto de impacto ambiental, los escenarios de riesgo y las consecuencias probables de impacto sinérgico, incluyendo en la evaluación los inventarios globales de las otras instalaciones.

En consecuencia, la Estación de Servicios de Gasolinera que se pretende construir se establece en un marco de libre concurrencia y competencia económica entre negocios de la misma especie, por lo que no existe limitación de distancia con respecto a otra estación de servicio similar.

De igual manera, previo a la obtención de la licencia de construcción respectiva los promotores deberán obtener todos los permisos y autorizaciones regulatorias requeridas por las leyes y reglamentos federales y locales en la materia, cumpliendo con las normas de seguridad, protección civil, uso del suelo y desarrollo urbano, incluyendo en su caso el manifiesto de impacto ambiental y los diferentes análisis de riesgo que pudieran exigirse por parte de las autoridades competentes a los promotores de este tipo de proyectos.

Asimismo, en virtud de la inexistencia de una estación de servicio similar construida a una distancia menor de 100 metros de los límites del predio objeto de la presente modificación, es que resultará innecesario la realización del análisis de riesgo y manifiesto de impacto ambiental, los escenarios de riesgo y las consecuencias probables de impacto sinérgico, incluyendo en la evaluación los inventarios globales de las otras instalaciones referenciados en el último párrafo del artículo 401 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

A continuación se muestran las imágenes de las Estaciones de Servicios de Gasolineras más próximas al polígono de aplicación:

Artículo 402. En las zonas urbanas las estaciones de servicio de gasolina y/o diésel deberán ubicarse sobre corredores urbanos dispuestos sobre vialidades de acceso controlado, vías principales y arterias colectoras, según lo establezcan los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes.

No se autorizará el establecimiento de estaciones de servicio de gasolina y/o diésel en predios ubicados sobre calles de distribución, calles locales y calles de acceso vehicular restringido.

La Estación de Servicios de gasolinera que se pretende construir se encuentra dentro de la zona de Equipamiento Especial (EE) y cumple al ubicarse sobre la Vialidad Principal (VP-5) denominada Av. Enrique Corona Morfín.

Artículo 403. De conformidad con lo estipulado en el programa simplificado para el establecimiento de nuevas estaciones de servicio, expedido por la Comisión Federal de Competencia, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de agosto de 1994, los predios propuestos, para garantizar vialidades internas, áreas de servicio al público y almacenamiento de combustibles, áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de una estación de servicio, deben cumplir con las siguientes características:

TIPO DE UBICACIÓN	SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	FRENTE MÍNIMO (metros)
ZONA URBANA:		
ESQUINA	400	20
NO ESQUINA	800	30
ZONA RURAL:		
EN EL POBLADO	400	20
FUERA DEL POBLADO	800	30
CARRETERAS:		
ZONAS ESPECIALES	2,400	80
ZONAS ESPECIALES	200	15
ZONAS MINERAS	500	20

Se define como zonas especiales a centros comerciales, hoteles, estacionamientos públicos, establecimientos de servicio de lavado y engrasado y parques públicos, que por su ubicación y espacios disponibles constituyen puntos estratégicos para servicio al público.

El predio motivo de este estudio se encuentra en una esquina que forman Av. Enrique Corona Morfín y la Calle Rey Luis XVI y presentan una superficie total de 1,469.71 m² y un frente al sur de 70.64 m, por lo tanto, cumple con lo señalado por el Reglamento respecto a las superficies y frentes mínimos.

Artículo 404. En cualquiera de los diferentes tipos de ubicación señalados en el artículo anterior, se deberán respetar los lineamientos, restricciones y distancias mínimas de resguardo previstas en la Norma Oficial Mexicana de Emergencia NOM-EM-001-ASEA-2015 publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 3 de diciembre del 2015, o, en su caso, en la Norma Oficial Mexicana que la modifique o sustituya, sin perjuicio de la observancia de otro tipo de regulaciones exigidas en términos de las leyes y reglamentos federales y locales en la materia.

De acuerdo con este numeral, el predio objeto de la presente modificación cumple con cada uno de los lineamientos, restricciones y distancias mínimas de resguardo previstas en la Norma Oficial Mexicana identificada como NOM-005-ASEA-2016, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 07 de noviembre de 2016 (la cual sustituyó a NOM-EM-001-ASEA-2015), particularmente lo dispuesto en el punto 6.1.3. denominado "Distancias de seguridad a elementos externos", donde se señala la separación que debe haber entre elementos de restricción y el predio de la Estación de Servicio.

A continuación, se transcriben los lineamientos de las distancias de seguridad a elementos externos determinadas por la NOM-005-ASEA-2016 reguladora del diseño, construcción, operación y mantenimiento de Estaciones de Servicio para almacenamiento y expendio de diésel y gasolinas vigente, justificando su debido cumplimiento por esta propuesta de modificación:

6.1.3. Distancias de seguridad a elementos externos. Señala la separación que debe haber entre elementos de restricción y el predio de la Estación de Servicio o las instalaciones donde se ubique la Estación de Servicio. En cuanto a las restricciones se observará según se indica:

- a. *El área de despacho de combustibles se debe ubicar a una distancia de 15.0 m medidos a partir del eje vertical del dispensario con respecto a los lugares de concentración pública, así como del Sistema de Transporte Colectivo o cualquier otro sistema de transporte electrificado en cualquier parte del territorio nacional.*

El Jardín de Niños “María del Carmen Villa Patiño” es el lugar de concentración pública más cercano al predio objeto de la presente modificación; sus instalaciones se ubican al noreste del polígono de aplicación, específicamente en el Fraccionamiento “Linda Vista” y guardan una distancia aproximada de 276.79 m en línea recta respecto del lugar donde se pretende instalar la Estación de Servicios de Gasolinera por parte de los promotores. Por lo tanto, se cumple con la restricción establecida en el inciso a) del punto 6.1.3. Distancias de seguridad a elementos externos de la NOM-005-ASEA-2016.

- b. *Ubicar el predio a una distancia de 100.0 m con respecto a Plantas de Almacenamiento y Distribución de Gas Licuado de Petróleo, tomar como referencia la tangente del tanque de almacenamiento más cercano localizado dentro de la planta de gas, al límite del predio propuesto para la Estación de Servicio.*

La planta de Almacenamiento y Distribución de Gas L.P. ubicada sobre la Av. Petatera (Libramiento Gobernadora) es la más próxima al predio objeto de la presente modificación; sus instalaciones se ubican al suroeste, a una distancia aproximada de 2,175.87 m en línea recta respecto del lugar donde se pretende instalar la Estación de Servicios de Gasolinera por parte de los promotores. Por lo tanto, se cumple con la restricción establecida en el inciso b) del punto 6.1.3. Distancias de seguridad a elementos externos de la NOM-005-ASEA-2016.

- c. *Ubicar los tanques de almacenamiento de la Estación de Servicio a una distancia de 30.0 m con respecto a antenas de radiodifusión o radiocomunicación, antenas repetidoras, líneas de alta tensión, vías férreas y ductos que transportan productos derivados del Petróleo; dicha distancia se debe medir tomando como referencia la tangente de tanque de almacenamiento más cercano de la Estación de Servicio a las proyecciones verticales de los elementos de restricción señalados.*

Dentro de un radio de 30.0 m del predio motivo del presente estudio, no existen antenas de radiodifusión, radiocomunicación o repetidoras, ni vías férreas o ductos que transporten productos derivados del petróleo; sin embargo, las líneas de alta tensión más cercanas se ubican al noreste, a una distancia aproximada de 157.93 m en línea recta respecto del lugar donde se pretende instalar la Gasolinera por parte de los promotores. Por lo tanto, se cumple con la restricción establecida en el inciso c) del punto 6.1.3. Distancias de seguridad a elementos externos de la NOM-005-ASEA-2016.

- d. *Ubicar los tanques de almacenamiento de la Estación de Servicio a una distancia de 30.0 m con respecto a Instalaciones de Estaciones de Servicio de Carburación de Gas Licuado de Petróleo, tomar como referencia la tangente de los tanques de almacenamiento de la Estación de Servicio.*

La planta de Almacenamiento y Distribución de Gas L.P. más cercana se encuentra ubicada al suroeste del polígono de aplicación a una distancia aproximada de 2,175.87 m en línea recta respecto del lugar donde se pretende instalar la Estación de Servicios de Gasolinera por parte de los promotores. Por lo tanto, también se cumple con la restricción establecida en el inciso d) del punto 6.1.3. Distancias de seguridad a elementos externos de la NOM-005-ASEA-2016.

- e. *Si por algún motivo se requiere la construcción de accesos y salidas sobre ductos de transporte o distribución de Hidrocarburos, se adjuntará la descripción de los trabajos de protección para éstos, los cuales deben estar acordes con la Normativa aplicable y las mejores prácticas nacionales e internacionales.*

Dentro de la presente propuesta no se requiere la construcción de accesos y salidas sobre ductos de transporte o distribución de Hidrocarburos. Por lo tanto, también se cumple con la restricción establecida en el inciso e) del punto 6.1.3. Distancias de seguridad a elementos externos de la NOM-005-ASEA-2016.

- f. *Las Estaciones de Servicio que se encuentren al margen de carreteras se ubicarán fuera del derecho de vía de las autopistas o carreteras. Los carriles de aceleración y desaceleración deben ser los únicos elementos que pueden estar dentro del derecho de vía.*

- g. *Las Estaciones de Servicio que se construyen al margen de carreteras requieren construir carriles para facilitar el acceso y salida segura.*

Estas dos restricciones no aplican para la presente propuesta, toda vez que el predio donde se pretende construir la Estación de Servicio no se encuentra al margen de carretera. Por lo tanto, también se cumple con las

restricciones establecidas en los incisos f) y g) del punto 6.1.3. Distancias de seguridad a elementos externos de la NOM-005-ASEA-2016.

h. Considerar la superficie y frente mínimos necesarios de la Estación de Servicio de acuerdo con el ANEXO 5. y la tabla siguiente:

Superficie mínima (m ²)	Frente principal mínimo (m lineal)
400	20

El predio motivo de este estudio se encuentra ubicado en la esquina que forman la avenida Enrique Corona Morfín y la calle Rey Luis XVI, cuya superficie total es de 1,469.71 m², teniendo un frente de 70.64 m al suroeste. Por lo tanto, también se cumple con las restricciones de superficie mínima y frente principal mínimo establecidas en el inciso h) del punto 6.1.3. Distancias de seguridad a elementos externos de la NOM-005-ASEA-2016.

Para finalizar con la justificación a la zonificación de Equipamiento Especial (EE) para el lote de la presente **MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO “COLINAS DEL REY”**, se transcriben las disposiciones restantes del **CAPÍTULO XXXVI** del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, el cual **regula de manera específica el diseño y construcción de las ESTACIONES DE SERVICIO Y ABASTO DE COMBUSTIBLE**. En virtud de lo anterior, la justificación de su cumplimiento se deberá atender hasta el momento previo a la solicitud del trámite municipal de Licencia de Construcción, previo al cumplimiento de las disposiciones que para tales efectos señalan las autoridades federales competentes. No obstante, para mayor ilustración al respecto, se transcriben los numeral señalados:

Artículo 405. *En los linderos que colinden con predios vecinos a la gasolinera, deberá dejarse una franja de 3 metros de ancho, como mínimo, libre de cualquier tipo de construcción, que obre como espacio de amortiguamiento y protección, previendo una posible circulación perimetral de emergencia.*

Artículo 406. *Los ingresos y salidas vehiculares deberán estar claramente diferenciados, respetando en las filas de abastecimiento las banquetas peatonales perimetrales de la estación de servicio. No podrán tenerse ingresos o salidas vehiculares por la esquina que haga confluencia con las vialidades limitantes.*

Artículo 407. *La distancia mínima del alineamiento del predio a la isla de bombas más próxima deberá ser de 4 metros, contando además con una servidumbre mínima de 1.50 metros que haga posible delimitar las banquetas peatonales de las zonas de abastecimiento. Esta servidumbre deberá estar de preferencia jardinada o con setos divisorios.*

Artículo 408. *Las zonas de abastecimiento, incluyendo las islas de las bombas, deberán estar cubiertas a una altura mínima de 4.5 metros a partir del nivel de circulación interna.*

Artículo 409. *En la operación y mantenimiento de la estación de servicio de mediaa y/o diesel se deberá cumplir con los lineamientos, restricciones y disposiciones en materia de seguridad industrial, seguridad operativa y protección al medio ambiente previstos en la Norma Oficial Mexicana de Emergencia NOM-EM-001-ASEA-2015 publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 3 de diciembre del 2015, o, en su caso, en la Norma Oficial Mexicana que la modifique o sustituya, sin perjuicio de la observancia de otro tipo de regulaciones exigidas en términos de las leyes y reglamentos federales y locales en la materia.*

Artículo 410. *Los servicios sanitarios para el público en núcleos diferentes para cada sexo, deberán consistir, como mínimo, en lo siguiente:*

- I. Un inodoro, dos mingitorios y un lavabo para hombres.*
- II. Dos inodoros y un lavabo para mujeres.*
- III. Cumplir con lo estipulado en el artículo 152 de este reglamento, referente a servicios para personas con problemas de discapacidad.*

Artículo 411. *Las instalaciones y especificaciones para el almacenamiento de combustibles deberán sujetarse a los lineamientos e instrucciones emitidas por la autoridad federal competente, así como por las normas oficiales mexicanas vigentes que resulten aplicables al caso.*

Ahora bien, el artículo 29, fracción IX, inciso e) del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, señala lo siguiente: *“Equipamiento especial: comprende instalaciones que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos urbanos, sin ser del tipo industrial, que se demandan dentro del área urbana, así mismo comprende instalaciones que por*

la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor”; por su parte, el artículo 116 de ese mismo ordenamiento legal, dispone los grupos y destinos permitidos para la zona de Equipamiento Especial, mismo que se enuncian en las tablas siguientes:

ZONA	CATEGORÍA	GIROS PERMITIDOS
EE (EQUIPAMIENTO ESPECIAL)	Predominante	Equipamiento especial
	Compatible	Ninguno

GENÉRICOS	GRUPOS	ACTIVIDADES O GIROS
EQUIPAMIENTO URBANO	EQUIPAMIENTO ESPECIAL	9.5.1. Gasolineras 9.5.2. Depósitos de combustibles 9.5.3. Depósitos de desechos industriales 9.5.4. Rellenos sanitarios 9.5.5. Instalaciones militares y cuarteles 9.5.6. Centros de readaptación social 9.5.7. Panteones y cementerios

Por su parte, el artículo 120 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima enuncia los lineamientos que deberán de cumplirse, mismos que se transcriben en la siguiente tabla:

EQUIPAMIENTO ESPECIAL	
LINEAMIENTOS	
C.O.S.	0.6
C.U.S.	1.8
Estacionamiento	tabla 7
Restr. Frontal	5.0 m
Restr. Posterior	5.0 m
modo edificación	abierto

7. ÁREA DE CESIÓN

En lo que corresponde al área de cesión, se deberá atender lo señalado en el artículo 131 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, mismo que a continuación se transcribe:

Artículo 131. *Queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos todos los aprovechamientos urbanos del suelo que tengan como finalidad la transformación de suelo rural a urbano así como los que se pretendan efectuar al asignar usos a baldíos interurbanos que no cuenten con incorporación municipal realizada en cualquier de los tipos de zonas señaladas en los artículos 21 y 22 de este reglamento, **exceptuando las siguientes zonas:** forestales (F), piscícolas (P), minero-metalúrgicas (M), de actividades extractivas (AE), agropecuarias (AG), de equipamiento institucional (EI), de equipamiento regional (ER), de espacios verdes abiertos (EV), de **equipamiento especial (EE)** y de equipamiento de infraestructura (IN).*

En virtud de lo anterior, **el presente estudio modifica el Cálculo del Área de Cesión y el Superávit del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento “Colinas del Rey”** publicado el 23 de septiembre de 2006. Con la finalidad de ilustrar las diferencias, se muestran las tablas comparativas de las variaciones en la cantidad de lotes, superficie y área de cesión de los predios con uso CR y su consecuente incremento de Superávit que se genera:

CÁLCULO DE ÁREA DE CESIÓN PPU "Colinas del Rey" publicado en el PO el 23 de septiembre de 2006					CÁLCULO DE ÁREA DE CESIÓN PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL PPU "Colinas del Rey"					
USO	LOTES	SUPERFICIE	CESIÓN	A CEDER	USO	LOTES	SUPERFICIE	CESIÓN	A CEDER	
H4-U	328	40,390.55 m ²	17 m ²	5,576.00 m ²	H4-U	328	40,390.55 m ²	17 m ²	5,576.00 m ²	
CR	22	25,631.62 m ²	15%	3,844.74 m ²	CR	19	24,161.91 m ²	15%	3,624.29 m ²	
MB-3	87	14,032.80 m ²	20%	2,806.56 m ²	MB-3	87	14,032.80 m ²	20%	2,806.56 m ²	
			TOTAL	12,227.30 m²	EE	1	1,469.71 m ²	0%	0.00 m ²	
					TOTAL				12,006.85 m²	
Cesión de cálculo			Cesión de proyecto		Superávit			Cesión de cálculo		
12,227.30 m ²			12,681.18 m ²		453.88 m ²			12,006.85 m ²		
								12,681.18 m ²		
								674.33 m ²		

8. ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos de la presente MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "COLINAS DEL REY", se requieren acciones urbanas que permitan la adecuación espacial del predio. Dichas acciones son responsabilidad de los promotores, quienes están obligados a dar cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente en el municipio de Villa de Álvarez.

En este sentido, los promotores deberán costear por su cuenta aquellas obras de urbanización que se requieran conforme a las modificaciones propuestas en este Programa Parcial de Urbanización.

Es importante dejar de manifiesto que en virtud de no existir áreas de cesión para destinos que habilitar, resulta inaplicable lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima respecto a este rubro.

De igual manera, los promotores deberán dar cumplimiento con lo establecido en los párrafos segundo y tercero del artículo 401 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima; en este sentido, previo a la obtención de la licencia de construcción respectiva, los promotores deberán contar con los permisos y autorizaciones regulatorias requeridas por las leyes y reglamentos federales y locales en la materia, cumpliendo con las normas de seguridad, protección civil, uso del suelo y desarrollo urbano, incluyendo en su caso el manifiesto de impacto ambiental y los diferentes análisis de riesgo que pudieran exigirles las autoridades competentes para este tipo de proyectos.

Consecuentemente, toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, pública o privada para instalar la Estación de Servicios de Gasolinera, requerirá la autorización del Ayuntamiento de Villa de Álvarez, Colima.

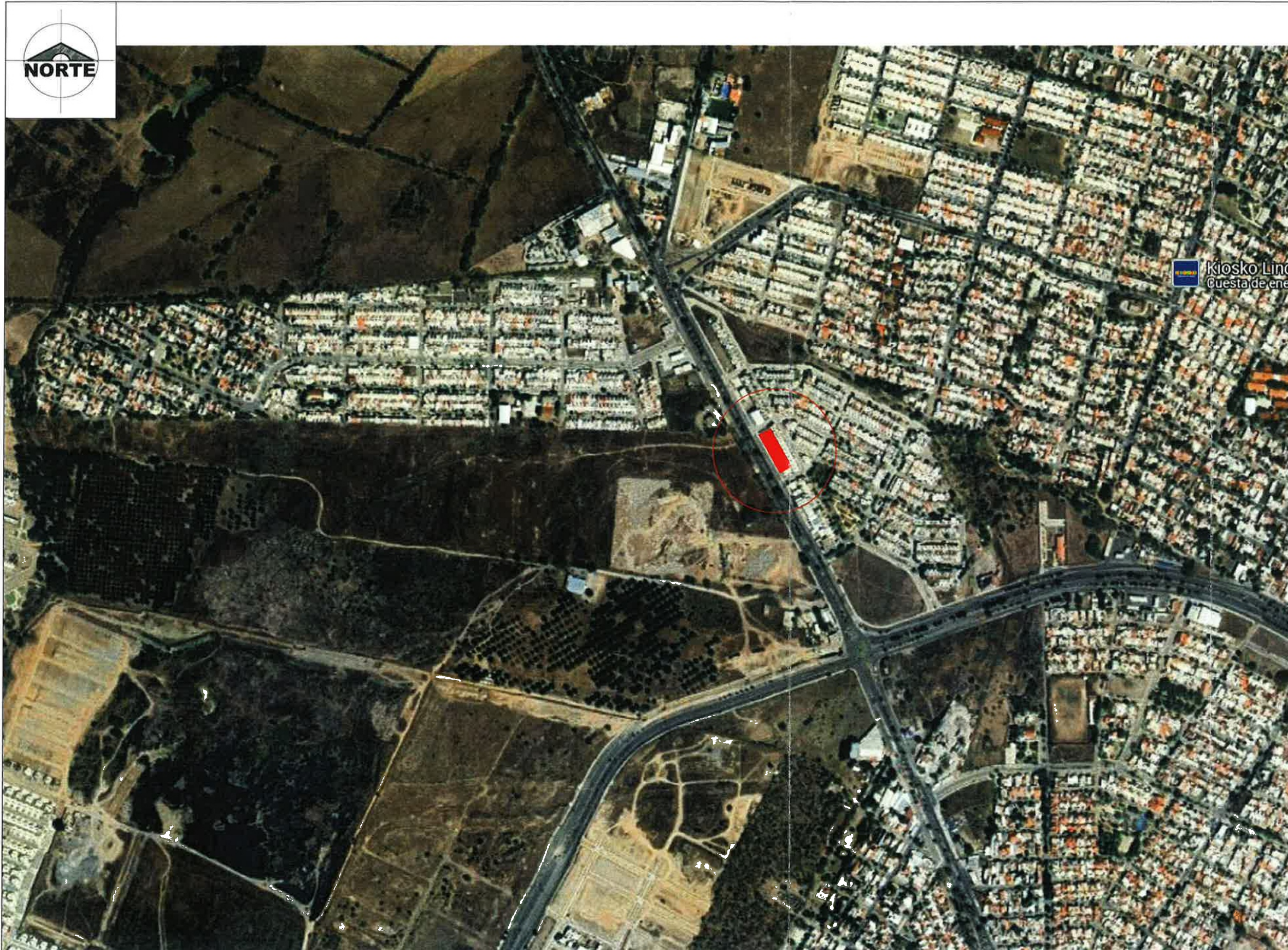
9. CONCLUSIONES

El presente estudio de planeación urbana justificó el cumplimiento de todas y cada una de las disposiciones enunciadas en el CAPÍTULO XXXVI del REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO DE COLIMA, mismas que regulan la instalación de las ESTACIONES DE SERVICIO Y ABASTO DE COMBUSTIBLE en un predio zonificado como EQUIPAMIENTO ESPECIAL (EE), así como el cumplimiento de cada uno de los lineamientos, restricciones y distancias mínimas de resguardo previstas en la NOM-005-ASEA-2016, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 07 de noviembre de 2016 (la cual sustituyó a NOM-EM-001-ASEA-2015).

En virtud de lo anterior, se concluye que es FACTIBLE de autorizarse la propuesta de MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "COLINAS DEL REY" propuesta en el presente estudio de conformidad con lo siguiente:

- Se autoriza la modificación al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento "Colinas del Rey", por presentarse en estricto apego a la estrategia establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Villa de Álvarez, así como con el ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVE CATASTRAL 10-01-18-811-003-000, 10-01-18-811-004-000 Y 10-01-18-811-005-000, publicada el día 31 de agosto de 2024 en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios reales 278322-1, 278323-1 y 278324-1 con fecha del 02 de octubre de 2024;

- Se autoriza asignar el uso de Equipamiento Especial (EE) para la instalación de una Estación de Servicio para el giro de Gasolinera, al predio fusionado de los lotes 003, 004 y 005 de la manzana 811, cuya superficie total es de 1,469.71 m² y se identifica con la clave catastral es 10-10-01-18-811-003-000;
 - Se autoriza reducir 1,469.71 m² a la zona Comercial y de Servicios Regional (CR) del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento "Colinas del Rey", toda vez que dicha superficie ahora corresponderá al predio de Equipamiento Especial (EE).
 - La propuesta no modifica el cuadro de Resumen General de Áreas del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento "Colinas del Rey" publicado el día 23 de septiembre de 2006, ni la superficie del área de cesión ya otorgada al municipio la cual queda en 12,681.18 m². No obstante, si modifica su Cálculo de Área de Cesión, reduciéndose de 12,227.30 m² a 12,006.85 m², en virtud de la reducción de la superficie de los lotes con uso Comercial y de Servicios Regional (CR) y debido a que los predios con uso de Equipamiento Especial (EE) están exentos de otorgar área de cesión; en consecuencia, se modifica también la superficie del Superávit, incrementándose de 453.88 m² a 674.33 m².
-



MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "COLINAS DEL REY"



LOCALIZACIÓN

PROMOTORES:
 Jose Orozco Torres
 Iliana Alcantar Ruiz
 Jose Orozco Alcantar
 Manuel Alejandro Orozco Alcantar

 PREDIO DE ESTUDIO



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

FASE:
ESTRATEGIA

CONTENIDO:
LOCALIZACIÓN

ESCALA GRÁFICA: ESCALA: 1:14,500
 0 100 200 500 750 1000

LUGAR:
 VILLA DE ÁLVAREZ, COL.

CLAVE:
LOC



MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "COLINAS DEL REY"



LOCALIZACIÓN

PROMOTORES :

Jose Orozco Torres
Hilma Alcantar Ruiz
Jose Orozco Alcantar
Manuel Alejandro Orozco Alcantar



PREDIO DE ESTUDIO



Calderón Mafud

PERITO URBANO:

M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD
PU-1/20

FASE:

ESTRATEGIA

CONTENIDO:

INTEGRACIÓN URBANA

ESCALA GRÁFICA: ESCALA: 1:14,500



CLAVE:

INT

LUGAR:
VILLA DE ÁLVAREZ, COL.

SITUACIÓN ACTUAL

PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "EL ESTADO DE COLIMA",
CON FECHA DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2006.

SITUACIÓN PROPUESTA



MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "COLINAS DEL REY"



LOCALIZACIÓN

PROMOTORES:
 Jose Orozco Torres
 Iliana Alcantar Rulz
 Jose Orozco Alcantar
 Manuel Alejandro Orozco Alcantar

SIMBOLOGÍA BÁSICA

PARA LOS USOS

- H4-U** HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
- MB-3** MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
- CR** COMERCIAL Y DE SERVICIOS REGIONAL
- EE** EQUIPAMIENTO ESPECIAL

PARA LOS DESTINOS

- EV** ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
- EI** EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL

6.00	COTAS
H4-U	USO/DESTINO
3	NO. DE LOTE
90.00m ²	SUPERFICIE
6.00	LÍMITES DEL PREDIO



LA AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE VILLA DE ÁLVAREZ, COL.
 SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



PERITO URBANO:

M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD
 PU-11/2011

FASE:
ESTRATEGIA

CONTENIDO:
LOTIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN

ESCALA GRÁFICA: ESCALA: 1:14,500

LUGAR:
 VILLA DE ÁLVAREZ, COL.

CLAVE:
L-1



3.- INSTITUTO ATENEO DE COLIMA
LIBRAMIENTO NOGUERAS 930; DISTANCIA: 539.78 m

1.- ANTENAS DE RADIODIFUSIÓN, ANTENAS REPETIDORAS Y LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN.
CALLE JULIO CESAR S/N, COLINAS DEL REY ; DISTANCIA: 157.93 m

2.- ESTACIÓN DE SERVICIO DE CARBURACIÓN DE GAS LICUADO DE PETRÓLEO
"AV. LA PETATERA" .- LIB. GOBERNADORA GRISELDA ALVÁREZ PONCE DE LEÓN S/N;
DISTANCIA: 2,175.87 m

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "COLINAS DEL REY"



LOCALIZACIÓN

PROMOTORES:
Jose Orozco Torres
Iliana Alcantar Ruiz
Jose Orozco Alcantar
Manuel Alejandro Orozco Alcantar

SIMBOLOGÍA:
○ PREDIOS EN ESTUDIO ■ PREDIO
— — DISTANCIAS

NORMATIVA:
FEDERAL:
NOM-005-ASEA-2016
REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL EDO. DE COLIMA
ART. 401 Y ART. 405



PERITO URBANO:
M. ARG. JUAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD
11/2011

FASE:
ESTRATEGIA

CONTENIDO:
DISTANCIAS

ESCALA GRÁFICA: ESCALA: 1:14,500
0 100 200 300 400 500

LUGAR:
VILLA DE ÁLVAREZ, COL.

CLAVE:
D-1

OTROS LUGARES DE INTERÉS AL PREDIO DE ESTUDIO

De acuerdo a NOM-005-ASEA-2016, Inc. 6.1.3.- Distancia de seguridad a elementos externos:

- 1.- ANTENAS DE RADIODIFUSIÓN, ANTENAS REPETIDORAS Y LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN.**
 - CALLE JULIO CESAR S/N, COLINAS DEL REY ; DISTANCIA: 157.93 m.
- 2.- ESTACIÓN DE SERVICIO DE CARBURACIÓN DE GAS LICUADO DE PETRÓLEO**
 - "AV. LA PETATERA" .- LIB. GOBERNADORA GRISELDA ALVÁREZ PONCE DE LEÓN S/N; DISTANCIA: 2,175.87 m.
- 3.- INSTITUTO ATENEO DE COLIMA**
 - LIBRAMIENTO NOGUERAS 930; DISTANCIA: 539.78 m.

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

DIRECTORIO

Mtra. Indira Vizcaíno Silva
Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

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

Mtro. J. Dolores García Sosa
Director General de Gobierno

Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval
Directora de Proyectos

Colaboradores:

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

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

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

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

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