



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. 2

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 24 DE AGOSTO DE 2024

TOMO CIX
COLIMA, COLIMA

NÚM.

74
18 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

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 10-01-20-484-005-000, 10-01-20-484-006-000 Y 10-01-20-484-007-000. **Pág. 3**

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****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 10-01-20-484-005-000, 10-01-20-484-006-000 Y 10-01-20-484-007-000.**

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 02.212/2024, de fecha 31 de julio de 2024, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 01 de agosto del año en curso, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene la **Modificación a la Zonificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, específicamente a los predios con clave catastral 10-01-20-484-005-000, 10-01-20-484-006-000 y 10-01-20-484-007-000**, promovido por el C. P. Julio César Ceballos Cataneo, apoderado legal de la sociedad mercantil IMPULSORA Y DESARROLLADORA DE COLIMA, S. A. DE C. V.

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

TERCERO.- Que el H. Cabildo del municipio de Villa de Álvarez, en sesión celebrada el 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 10-01-20-484-005-000, 10-01-20-484-006-000 y 10-01-20-484-007-000**, según consta en la certificación expedida el 14 de junio de 2024 por la Secretaría del citado Ayuntamiento, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

CUARTO.- Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano que la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, vigente para estos efectos, en términos de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 195/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dictaminó la congruencia de la **Modificación a la Zonificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, específicamente a los predios con clave catastral 10-01-20-484-005-000, 10-01-20-484-006-000 y 10-01-20-484-007-000**, de la cual solicita su publicación.

QUINTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", el documento que contiene la **Modificación a la Zonificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, específicamente a los predios con clave catastral 10-01-20-484-005-000, 10-01-20-484-006-000 y 10-01-20-484-007-000**, en los términos precisados en los Considerandos del presente Acuerdo.

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

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene la **Modificación a la Zonificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, específicamente a los predios con clave catastral 10-01-20-484-005-000, 10-01-20-484-006-000 y 10-01-20-484-007-000**, aprobado por el H. Cabildo de ese municipio el 12 de junio de 2024.

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 06 de agosto de 2024.

Atentamente
“SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN”
**LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA**
Firma.

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

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

1. ANTECEDENTES

Mediante la Escritura Pública Número 87,615 de fecha del 01 de diciembre de 2020, expedida por el Lic. Carlos de la Madrid Guedea, Notario Público Titular de la notaría pública número 3 del municipio de Colima, Col., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo folios 330860-1, 330861-1, 330862-1, 330863-1, 330864-1, 330865-1, 330866-1, 338781-1, 338782-1, 338783-1, 338784-1, 338785-1 y 338786-1, donde hace constar el CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS que celebran por una parte el señor ARTURO FILOMENO SILVA SALAZAR y de la otra la sociedad mercantil “IMPULSORA Y DESARROLLADORA DE COLIMA”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su apoderado general el Contador Público JULIO CÉSAR CEBALLOS CATANEO, para los predios 1 al 7 de la manzana 484 y lotes 1 al 6 de la manzana 483.

Mediante la Escritura Pública Número 62,911 de fecha del 05 de febrero de 2010, expedida por el Lic. Carlos de la Madrid Virgen, Notario Público Titular de la notaría pública número 3 del municipio de Colima, Col., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio bajo folio 218346-1, donde se hace constar la CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD MERCANTIL denominada “IMPULSORA Y DESARROLLADORA DE COLIMA”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, integrada por los señores contador público JULIO CÉSAR CEBALLOS CATANEO y PLUTARCO PITA CAMPOS.

2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de población de Villa de Álvarez (PDUVDA) está vigente desde su publicación en el Periódico del Estado, el 19 de diciembre de 2015.

Por tanto la empresa “IMPULSORA Y DESARROLLADORA DE COLIMA”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, pretende someter a consideración del H. Cabildo con la finalidad de obtener su autorización para modificar la estrategia de la Zonificación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Villa de Álvarez específicamente en los predios identificados con clave catastral 10-01-20-484-005-000, 10-01-20-484-006-000 y 10-01-20-484-007-000 de su propiedad, con la finalidad de construir una estación de servicios, para lo cual se establecen los siguientes objetivos generales y específicos:

Objetivos generales

- I. Establecer congruencia en las leyes, reglamentos y demás ordenamientos vigentes aplicables en la materia considerando los objetos, políticas, estrategias y líneas de acción que establece el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez en lo que respecta a la zonificación de Servicios a la Industria y al Comercio (S-8) y Habitacional Densidad Alta (H4-152) para la creación de la zona Equipamiento Especial (EE).
- II. Realizar la propuesta en estricto apego a la estrategia establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez.
- III. Modificar el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez respecto a la zonificación.

Objetivos específicos

- I. Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez respecto a la Zonificación de los predios con superficie individual de 415.03 m², 406.97 m² y 586.32 m² respectivamente, e identificados con las claves catastrales 10-01-20-484-005-000, 10-01-20-484-006-000 y 10-01-20-484-007-000 para cambiar de Servicios a la Industria y al Comercio (S-8) y Habitacional Densidad Alta (H4-152) para la creación de la zona Equipamiento Especial (EE).
- II. Fusionar los predios identificados con el lote 005, 006 y 007 de la manzana 484 para general un solo lote con superficie de 1,408.32 m², y
- III. Creación de la zona Equipamiento Especial (EE) con superficie de total de 1,408.32 m².

3. MARCO JURÍDICO

Se presentan a continuación las disposiciones legales que corresponden al planteamiento de reasignación o modificación del uso del suelo establecido originalmente en el Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez. En este caso se describen los ordenamientos aplicables al caso:

La presente modificación es congruente con la legislación vigente tanto en materia del ordenamiento de los asentamientos humanos como en materia ambiental bajo los siguientes ordenamientos legales:

LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Artículo 26, señala que habrá un Plan Nacional de Desarrollo al cual se sujetaran 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.

A razón de las atribuciones señaladas en la Constitución Federal, se crearon diversas legislaciones tanto en el ámbito federal como en el ámbito local, con la finalidad de fijar las normas básicas e instrumentos de gestión y planeación para los asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, misma que señalan a continuación:

LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de noviembre del año 2016.

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

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

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

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

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

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

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

..... VIII. Los ciudadanos del Estado.

De la Zonificación urbana

ARTÍCULO 113.- A los Ayuntamientos corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población en su territorio; para ese efecto se entenderá por zonificación:

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

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO DE COLIMA

Establece el conjunto de normas técnicas y de procedimiento para formular y administrar la plantación y el ordenamiento territorial de los centros de población en la Entidad, a través de los programas de desarrollo urbano. Para tal efecto se establecen:

- I. La clasificación general de las áreas y predios;
- II. La definición de la utilización general del suelo;
- III. La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
- IV. La clasificación de los usos y destinos de áreas y predios,
- V. Las normas de control de usos del suelo, indicando la compatibilidad de los usos y destinos en cada zona;
- VI. Las normas de control de intensidad de la edificación;

- VII. Las normas para el control de riesgos y la prevención de desastres y siniestros, aplicables según el tipo de utilización del suelo;
- VIII. Las normas a que se sujetara la utilización de las edificaciones y sitios afectos al patrimonio arquitectónico y urbano del Estado;
- IX. Los requerimientos generales para elaborar los estudios de impacto ambiental de los proyectos definitivos de urbanización y en su caso, de edificación;
- X. Las normas relativas al diseño urbano;
- XI. Las normas y criterios aplicables a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana;
- XII. Los criterios de diseño arquitectónico;
- XIII. La clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración del Programa Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar; y
- XIV. Los documentos que conformaran los programas de desarrollo urbano y en particular sus normas de zonificación.

Artículo 11. Los programas que integran el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano conforme a las disposiciones de los artículos 40 al 42 de la Ley, establecerán zonificación en los siguientes niveles:

IV. El programa de desarrollo urbano de centro de población, contendrá su delimitación y la zonificación primaria y secundaria, que determinaran:

- a) Las reservas, usos y destinos del territorio del centro de población;
- b) La estructura urbana;
- c) Los derechos de vía y de establecimiento para los servicios públicos;
- d) Los espacios destinados a las vías públicas, así como las especificaciones y normas técnicas relativas a su diseño, operación y modificación; y
- e) Los sitios, edificaciones o elementos que formen el patrimonio natural y urbano arquitectónico, para preservarlos y mejorarlos;

Artículo 13. El área de aplicación constituye el ámbito territorial del programa de desarrollo urbano, para regular el aprovechamiento de las áreas y predios. La localización y delimitación precisa del área de aplicación de todo programa de desarrollo urbano o programa parcial, se establecerá con base en las coordenadas georreferenciadas que se determinen por la autoridad catastral.

Artículo 15. La clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar el aprovechamiento urbano que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible. Las áreas se señalarán en los planos relativos al Ordenamiento Territorial del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población y a la Zonificación del Programa Parcial de Urbanización Para representar en estos planos las distintas áreas, se identificarán con la clave y sub-clave que les corresponda, al centro de las mismas, el número que las especifica, y en su caso, el gráfico o traza propios, como establecen las disposiciones de este capítulo.

Artículo 18. Para formular la zonificación urbana a que hace mención el artículo 113 de la Ley, se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión de un área territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los aprovechamientos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos del plan de desarrollo urbano correspondiente.

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

El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, publicado el 19 de diciembre de 2015, ubica a los predios en una Zona Servicios a la Industria y al Comercio (S-8), sobre la Vialidad Primaria VP-7.

4. DIAGNÓSTICO

Localización

Los predios que motivan la presente modificación son lotes urbanos y se encuentran ubicados al poniente del municipio de Villa de Álvarez, sobre la Av. J. Merced Cabrera, como se muestra en el Plano LOC-1 denominado Localización.

Los predios del presente estudio tienen las siguientes superficies, medidas y colindancias:

Lote **10-01-20-484-005-000**; con una superficie de **415.03 m²**.

Al Norte, en 17.23 metros, con Av. J. Merced Cabrera

Al sur, en 17.00 metros, con calle Lucia Margarita Carrillo R.

Al Oriente, en 25.82 metros, con el lote 4

Al Poniente, en 22.99 metros, con el lote 6

Lote **10-01-20-484-006-000**; con una superficie de **406.97 m²**.

Al Norte, en 19.26 metros, con Av. J. Merced Cabrera

Al sur, en 19.00 metros, con calle Lucia Margarita Carrillo R.

Al Oriente, en 22.99 metros, con el lote 5

Al Poniente, en 19.83 metros, con el lote 7

Lote **10-01-20-484-007-000**; con una superficie de **586.32 m²**.

Al Norte, en 32.98 metros, con Av. J. Merced Cabrera

Al sur, en 32.50 metros, con calle Lucia Margarita Carrillo R.

Al Oriente, en 19.83 metros, con el lote 6.

Al Poniente, en 9.02 metros, con la calle Ileana Velasco Moran, haciendo un ochavo en la esquina que forman la referida calle y la calle Lucia Margarita Carrillo R. que mide 3.54 metros y un ochavo que forman la calle Ileana Velasco Moran y la Av. J. Merced Cabrera que mide 3.81 metros.

Accesibilidad

Los predios tienen acceso a través de la Av. J. Merced Cabrera, vialidad existente establecida en la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez, como Vialidad Primaria (VP-7) con un derecho de vía de 40.00m, con un cuerpo central con 4 carriles aprovechando la carretera existente, dos para cada sentido, camellones laterales de 3.00 m, calles laterales de 7.00 m y aceras de 3.00 m. El pavimento de las vialidades es de concreto asfáltico y se encuentra en buenas condiciones.

Clasificación de Áreas

La clasificación de áreas de la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez ubica al predio en una Reserva Urbana a Mediano Plazo (RU-MP-13).

La zonificación que la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez establece para los predios la zona Servicios a la Industria y al Comercio (S-8) y Habitacional Densidad Alta (H4-152).

La estructura urbana establecida en el Programa de Desarrollo de Centro de Población de Villa de Álvarez establece en el rubro de la Estructura Vial el paso de la Vialidad Principal VP-7.

5. ESTRATEGIA

La justificación a la modificación de la zonificación se hace considerando los siguientes puntos, mismo que se condicionan dentro del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

El Reglamento de Zonificación en su Artículo 16 define las áreas urbanizadas y las incorporadas:

Artículo 16. *Para cumplir los objetivos de los programas regionales, programas de desarrollo urbano de los centros de población y de los programas parciales de urbanización, se establece la siguiente clasificación de áreas, según su índole ambiental y el tipo de control institucional que al respecto se requiera:*

1. **Áreas urbanizadas:** son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal; o con la aceptación expresa del Ayuntamiento, están en proceso de acordarla. Se identificarán con la clave AU, el número que las especifica y con el nombre como se las conoce.
 - a) **Áreas incorporadas:** las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al Municipio, es decir, que el Ayuntamiento ya recibió las obras de urbanización o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana, según lo estipulado en los artículos 263, 264, 328, 330 y 331 de la Ley, siendo identificadas con la clave de las áreas urbanizadas.

Artículo 401. Las estaciones de servicio de gasolina y/o diésel 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.

Para nuestro caso, la estación de servicios más cercana a la que se pretende construir se encuentra al poniente a 1,049 metros en línea recta, tiene su acceso sobre la misma Av. J. Merced Cabrera.

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.

La Estación de Servicios (Equipamiento Especial EE Gasolinera) que se pretende edificar se encuentra dentro de la zona Servicios a la Industria y al Comercio (S-8) y Habitacional Densidad Alta (H4-152) y se ubica en esquina Av. J. Merced Cabrera y calle Ileana Velasco Moran.

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 1 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 UBICACION | SUPERFICIE MINIMA (M2) | FRENTE MINIMO (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 | 200 | 10 |
| 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.

Los predios motivo de este estudio se encuentran en una esquina y presentan una superficie total de 1,408.32 m² y un frente al norte de 69.47 m, por lo tanto, cumple con lo señalado por el Reglamento con 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.

No obstante, la Norma a la que se hace referencia ya ha tenido actualización, la cual fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de noviembre de 2016 resultando en la NOM-005-ASEA-2016, misma que servirá de base en el análisis siguiente:

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.

Para los predios de la presente modificación el lugar de concentración pública más cercana son las instalaciones de la feria de Villa de Álvarez, haciendo referencia a la Petatera que se encuentra a 1,100 m; por lo tanto, cumple.

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. se encuentra a 5,900 m (Global Gas) ubicada en el libramiento sur; por lo tanto, cumple.

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.

La distancia con respecto a la subestación de CFE ubicada al oriente es de 873 m y las líneas de alta tensión es de 824 m, éstas se encuentran al poniente de la propiedad, por lo tanto, cumple.

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 Estación de Servicio de Carburación de Gas L.P. más cercana se encuentra a 1,300 m, se encuentra sobre el “Libramiento Gobernadora Griselda Álvarez Ponce de León”, denominada “Avenida La Petatera” por lo tanto cumple.

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 presentan ductos de transporte de distribución de hidrocarburos, por lo tanto, cumple.

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.

No aplica para la Estación de Servicio propuesta, por lo tanto, cumple.

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

No aplica para esta Estación de Servicio, por lo tanto, cumple.

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

| SUPERFICIE MINIMA (M2) | FRENTE PRINCIPAL MINIMO (M LINEAL) |
|-------------------------------|---|
| 400 | 20 |

Los predios motivo de este estudio se encuentran en una esquina y presentan una superficie total de 1,408.32 m² y un frente al norte de 69.47 m, por lo tanto, cumple con lo señalado por el Reglamento con las superficies y frentes mínimos.

De conformidad con el artículos 29, fracción IX, inciso e): “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;” y el artículo 116, en lo que respecta a los grupos y destinos permitidos para la zona de Equipamiento Especial:

| ZONA | CATEGORIA | GIROS PERMITIDOS |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------------|
| <i>EE (EQUIPAMIENTO ESPECIAL)</i> | <i>PREDOMINANTE</i> | <i>EQUIPAMIENTO ESPECIAL</i> |
| | <i>COMPATIBLE</i> | <i>NINGUNO</i> |

6. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Zonificación

Por tratarse de predios urbanizados cuentan con la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado, y electricidad de conformidad con los siguientes documentos:

AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO. Oficio No. 02-CI-DG-413/2022 de fecha 03 de junio de 2022, en donde CIAPACOV determina factible el proporcionar los servicios respectivos ya que los lotes cuentan con contrato.

ENERGÍA ELÉCTRICA. Oficio No. DPC-060/2022 de fecha 30 de mayo de 2022, en el cual la CFE determina la factibilidad de proporcionar el servicio.

La propuesta de la modificación al Programa de Desarrollo de Centro de Población de Villa de Álvarez, es específicamente en lo referente a la Zonificación para el cambio a Equipamiento Especial (EE), en el giro de Gasolinera.

ZONIFICACIÓN DE ÁREAS ACTUAL

S-8: Zona de Servicios a la Industria y al Comercio, con superficie aproximada de 2.05 Has., se ubica sobre la VP-7 en el tramo comprendido entre la VP-1 y la VP-13. Corresponde al Área de reserva RU-MP-11.

ZONIFICACIÓN DE ÁREAS MODIFICADA

S-8: Zona de Servicios a la Industria y al Comercio, con superficie aproximada de 1.909 Has., se ubica sobre la VP-7 en el tramo comprendido entre la VP-1 y la VP-13. Corresponde al Área de reserva RU-MP-11.

EE: Zona de Equipamiento Especial, con superficie de 0.140832 Has., se ubica sobre la se ubica sobre la VP-7, dentro del Fraccionamiento “Punta Diamante”.

Posteriormente, mediante la Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “Punta Diamante” y la elaboración del proyecto arquitectónico para obtener la licencia de construcción, el promotor definirá la forma específica en la cual el nuevo establecimiento funcionará, en cuya zonificación y lotificación se propondrá insertar al predio resultante con la nueva utilización.

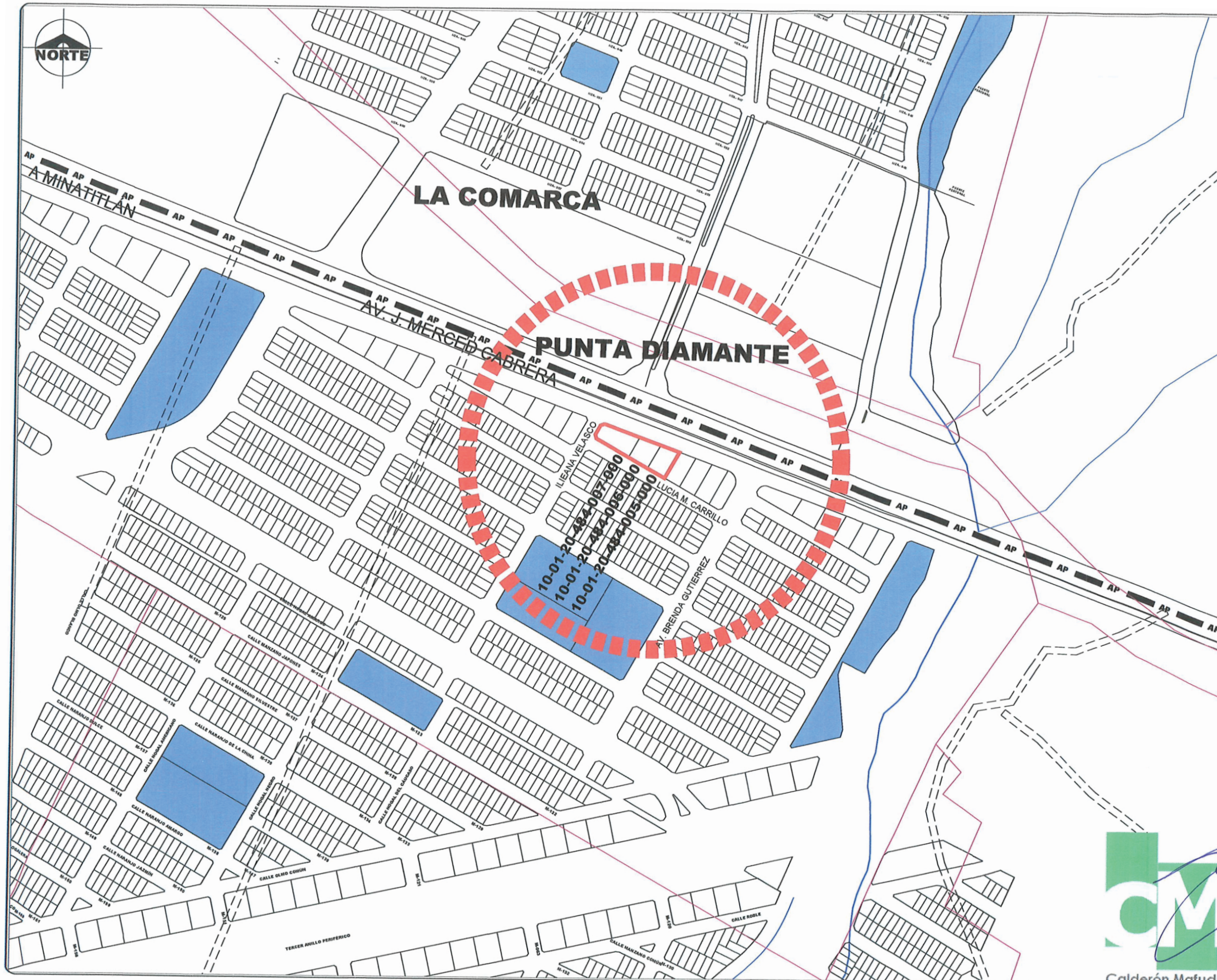
7. CONCLUSIONES

Una vez que la propuesta de modificación cumple con lo señalado en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, se determina que es factible la autorización del documento puesto que no se afecta la zona comercial y habitacional previamente establecida, sino que solo se le reasigna un destino genérico de Equipamiento Especial (EE), en específico de Estación de Servicio para el giro de Gasolinera, que complementa la base económica de la región.

No se realizan modificaciones en la clasificación de áreas ni en la estructura urbana establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, únicamente a la zonificación.

Una vez autorizado 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.

SIN TEXTO



MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVE CATASTRAL 10-01-20-484-005-000, 10-01-20-484-006-000 Y 10-01-20-484-007-000



PROMOTOR:
IMPULSORA Y DESARROLLADORA DE COLIMA, S.A. DE C.V.

SIMBOLOGÍA:
 PREDIOS EN ESTUDIO

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

EQUIPAMIENTO URBANO

| | | |
|----------------------|---------------------------|------------------------------------|
| 1 JARDÍN DE NIÑOS | GUARDERIA | K CASINO |
| 2 PRIMARIA | UNIDAD MEDICA | M MERCADO |
| 3 SECUNDARIA | ASISTENCIA FAMILIAR | N JARDINES Y PLAZAS |
| 4 PREPARATORIA | ASILO O ALBERGUE | O JUEGOS INFANTILES |
| 5 EDUCACION SUPERIOR | CEMENTERIO | P ADMINISTRACION PUBLICA MUNICIPAL |
| 6 EDUCACION ESPECIAL | DEPOSITO DE COMBUSTIBLE | Q ADMON. PUBLICA ESTATAL O FEDERAL |
| 7 CASA DE LA CULTURA | PREDIO SIN DESTINO | R CASETA DE POLICIA |
| 8 BIBLIOTECA | CANCHA DEPORTIVA | S CORREOS/TELEGRAFOS |
| 9 AUDITORIO | UNIDAD DEPORTIVA | T SEGURIDAD PUBLICA |
| 10 TEMPLO | PLAZA DE TOROS O PALERQUE | U ESTACION DE BOMBEROS |
| 11 CLINICA | CLUB DEPORTIVO SOCIAL | V ADMON. TELMEX |
| 12 HOSPITAL | | W GASOLINERA |
| | | X SUBESTACION ELECTRICA |

SIMBOLOGÍA BÁSICA:

| | |
|--|---|
| --- LÍMITE MUNICIPAL (SECRETOS) | --- LÍMITE DE ÁREA URBANA (INCLUYE DESARROLLOS AUTORIZADOS) |
| --- LÍMITE MUNICIPAL (RECONOCIDO) | --- CURVAS DE NIVEL |
| 5 --- LÍMITE DEL ÁREA APLICACIÓN | --- CAMINO TERRACERIA |
| MUNICIPIO DE | --- COORDENADAS UTM |
| --- TERRITORIO MPAL. VECINO EJIDAL O PEQUEÑA PROPIEDAD | --- ESCURRIMIENTOS |
| --- LÍMITE DE PROPIEDAD SEGUN IMAGEN | --- CANAL |
| --- VÍA DEL FERROCARRIL | --- LAGUNA |
| --- LÍNEA DE ALTA TENSION | |
| --- ACUEDUCTO | |
| --- CARRETERA ESTATAL | |

FASE: **ESTRATEGIA** CLAVE: **LOC-1**

CONTENIDO:
LOCALIZACIÓN

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

LUGAR Y FECHA: VILLA DE ÁLVAREZ, COL, NOVIEMBRE 2022

PERITO URBANO: H. ARG. JUAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD PU-11/2011



SITUACIÓN ACTUAL



MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVE CATASTRAL 10-01-20-484-005-000, 10-01-20-484-006-000 Y 10-01-20-484-007-000



PROMOTOR:
IMPULSORA Y DESARROLLADORA DE COLIMA, S.A. DE C.V.

SIMBOLOGÍA: TIPOS DE ZONAS

| | | | |
|----------------------|--|-----------------------|----------------------|
| | HABITACIONAL | | |
| H2: DENSIDAD BAJA | H3: DENSIDAD MEDIA | H4: DENSIDAD ALTA | |
| | MIXTO DE BARRIO | | |
| MB1: INTENSIDAD BAJA | MB2: INTENSIDAD MEDIA | MB3: INTENSIDAD ALTA | |
| | CORREDOR URBANO MIXTO | | |
| MD1: INTENSIDAD BAJA | MD2: INTENSIDAD MEDIA | MD3: INTENSIDAD ALTA | |
| | MIXTO DE CENTRO | MC2: INTENSIDAD MEDIA | MC3: INTENSIDAD ALTA |
| | COMERCIAL Y DE SERVICIOS REGIONALES | | |
| | SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO | | |
| | INDUSTRIAL LIGERA Y DE BAJO IMPACTO | | |
| | EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL | | |
| | EQUIPAMIENTO ESPECIAL | | |
| | ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS | | |
| | EQUIPAMIENTO PARA INFRAESTRUCTURA | | |

SITUACIÓN PROPUESTA



EQUIPAMIENTO URBANO

| | | | | | |
|--|--------------------------|--|---------------------------|--|----------------------------------|
| | JARDIN DE NIÑOS PRIMARIA | | GUARDERIA | | CASINO |
| | SECUNDARIA | | UNIDAD MEDICA | | MERCADO |
| | PREPARATORIA | | ASISTENCIA FAMILIAR | | JARDINES Y PLAZAS |
| | EDUCACION SUPERIOR | | ASILO O ALBERGUE | | JUEGOS INFANTILES |
| | EDUCACION ESPECIAL | | CEMENTERIO | | ADMINISTRACION PUBLICA MUNICIPAL |
| | CASA DE LA CULTURA | | DEPOSITO DE COMBUSTIBLE | | ADMIN. PUBLICA ESTATAL O FEDERAL |
| | BIBLIOTECA | | PREDIO SIN DESTINO | | CASETA DE POLICIA |
| | AUDITORIO | | CANCHA DEPORTIVA | | CORREOS/TELEGRAFOS |
| | TEMPLO | | UNIDAD DEPORTIVA | | SEGURIDAD PUBLICA |
| | CLINICA | | PLAZA DE TOROS O PALENQUE | | ESTACION DE BOMBEROS |
| | HOSPITAL | | CLUB DEPORTIVO SOCIAL | | ADMN. TELMEX |
| | | | | | GASOLINERA |
| | | | | | SUBSTACION ELECTRICA |

SIMBOLOGÍA BÁSICA:

| | | | |
|--|---|--|---|
| | LÍMITE MUNICIPAL (DECRETO) | | LÍMITE DE ÁREA URBANA (INCLUYE DESARROLLOS AUTORIZADOS) |
| | LÍMITE MUNICIPAL (RECONOCIDO) | | CURVAS DE NIVEL |
| | LÍMITE DEL ÁREA APLICACIÓN | | CAMINO TERRACERÍA |
| | TERRITORIO MPAL. VECINO | | COORDENADAS UTM |
| | LÍMITE DE PARCELAS EJIDAL O PEQUEÑA PROPIEDAD | | ESCURRIMIENTOS |
| | VÍA DEL FERROCARRIL | | CANAL |
| | LÍNEA DE ALTA TENSION | | LAGUNA |
| | COEDUCTO | | |
| | CARRETERA ESTATAL | | |

ESTRATEGIA: **E-3**

CONTENIDO: **ZONIFICACIÓN**

ESCALA GRÁFICA: ESCALA: 1:14,500
LUGAR Y FECHA: VILLA DE ÁLVAREZ, COL., NOVIEMBRE 2022
PERITO URBANO: H. ARO. JUAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD PU-11/2011

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Alberto Eloy García Alcaraz

Secretario General de Gobierno y
Director del Periódico Oficial

Arturo Javier Pérez Moreno

Director General de Gobierno

Licda. Adriana Amador Ramírez

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

CP. Betsabé Estrada Morán
ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez
ISC. José Manuel Chávez Rodríguez
LI. Marian Murguía Ceja

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

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

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

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