

ACUERDO

**Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN JACARANDA, EN LA ZONIFICACIÓN DEL LOTE 03, DE LA MANZANA 281, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.**

**JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima**, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracción IV, de la Constitución Política Local, y con fundamento en lo previsto por los artículos 58, fracción XXXVII, del propio texto constitucional y los numerales 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

CONSIDERANDO

**PRIMERO.-** Que mediante oficio número 02.354/2020, de fecha 11 de diciembre de 2020, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 16 del mes y año en curso, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, 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 Jacaranda, en la zonificación del lote 03, de la manzana 281**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, promovido por el C. Marco Vinicio Gómez Terrones.

**SEGUNDO.-** Que con fecha 07 de mayo de 2007, el H. Cabildo de Villa de Álvarez, Colima, aprobó el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Jacaranda, ubicado al sur de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Estado "*El Estado de Colima*", edición número 31, de fecha 14 de julio de 2007.

**TERCERO.-** Que el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, Colima, en Sesión de Cabildo celebrada en fecha 18 de noviembre de 2020, aprobó la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización Jacaranda, en la zonificación del lote 03, de la manzana 281**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, **Modificación al Programa Parcial de Urbanización Jacaranda, en la zonificación del lote 03, de la manzana 281**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, según se advierte de las certificaciones expedidas por la Secretaría del citado Ayuntamiento en fecha 20 de noviembre de 2020, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

**CUARTO.-** Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, dictaminó la congruencia de la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización Jacaranda, en la zonificación del lote 03, de la manzana 281**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, según consta en el documento del cual solicita su publicación.

**QUINTO.-** Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", el documento que contiene la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización Jacaranda, en la zonificación del lote 03, de la manzana 281**, ubicado en el municipio 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*", del documento que contiene la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización Jacaranda, en la zonificación del lote 03, de la manzana 281**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, aprobada en Sesión de Cabildo celebrada en fecha 18 de noviembre de 2020.

## 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 17 de diciembre de 2020.

**Atentamente**  
“SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN”  
**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**  
**LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA**  
**JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ**

Firma.

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**  
**RUBÉN PÉREZ ANGUIANO**

Firma

**EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y**  
**DESARROLLO URBANO**

**JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ ROMO**

Firma

### 1.- ANTECEDENTES

El fraccionamiento “**JACARANDA**”, es un desarrollo Habitacional y Comercial promovido por el Ing. Arturo Valencia López y fue autorizado mediante Programa Parcial de Urbanización por el H. Cabildo del Ayuntamiento de Villa de Álvarez el día 7 de Mayo de 2007 y fue publicado en el Periódico Oficial El Estado de Colima el día 14 de julio de 2007.

Mediante oficio DGOPDU DU 002/2008 de fecha 25 de Enero de 2008, la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano otorga la Licencia de Urbanización para la Etapa Única del fraccionamiento.

La Incorporación Municipal Anticipada de **JACARANDA** en Etapa Única, fue autorizada por el H. Cabildo del Ayuntamiento de Villa de Álvarez el día 22 de abril del 2015 y publicada en el Periódico Oficial El Estado de Colima el día 9 de mayo de 2015.

El día 1 de febrero de 2020 se publica en el Periódico Oficial El Estado de Colima el Dictamen que aprueba la Municipalización de la Etapa Única del Fraccionamiento Jacaranda el cual fue aprobado en sesión ordinaria por el H. Cabildo del Ayuntamiento Villa de Álvarez el día 28 de diciembre de 2019.

Que con fecha 28 de enero de 2020 mediante escritura pública numero 27911, ante la fe del Lic. Juan José Sevilla Solórzano, notario público numero 2 de la ciudad de Colima, Col., e inscrita en el registro público de la propiedad y del comercio con el folio real 337063-1 de fecha 24 de marzo de 2020, el Ing. Arturo Valencia López, la sucesión in testamentaria a bienes del Sr. Sergio Fidel Valencia López, representada en este acto por su albacea la Sra. María Esperanza Lilia Velázquez Vázquez; la sucesión in testamentaria a bienes del Sr. Arturo Ignacio Valencia López, representada en este acto por su albacea Irma Cecilia Cárdenas Cabrera; así como los señores Lucila Selerina Fernández Orozco y sus hijos Rogelio, Karen y Lucila todos de apellidos Valencia Fernández venden al Sr. Marco Vinicio Gómez Terrones el lote 3 de la manzana 281 del Fraccionamiento Jacaranda con clave catastral 10-01-12-281-003-000 con una superficie de 2,500.00 m2.

Que el predio en mención es resultado de la subdivisión del lote numero 2 de la manzana 281, la cual fue autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Villa de Álvarez el 12 de noviembre de 2019 mediante la expedición del Dictamen de Vocación de Suelo Modalidad II y la autorización de la subdivisión del 7 de enero de 2020 con una zona CR Comercial y de Servicios Regional, autorizaciones que se anexan al presente documento.

## **MARCO JURIDICO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De las atribuciones de los ayuntamientos

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

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

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

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

De los Programas de Desarrollo Urbano de los centros de población

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

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

I. Las determinaciones relativas a:

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

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

De la administración de la planeación del desarrollo urbano

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **MARCO DE PLANEACION**

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

## **Plan Estatal de Desarrollo 2016-2021**

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

## **Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021.**

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

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

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

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

## **2.- DIAGNOSTICO**

### **Localización.**

El predio motivo de este proyecto se localiza en el Fraccionamiento totalmente urbanizado ubicado al sur de la ciudad de Villa de Álvarez, en las colindancias con los Fraccionamientos Villas de San José 2ª Sección y Villas Alameda al Norte, La Joya al poniente, la Av. Benito Juárez al Oriente y el Blvd. Rodolfo Chávez Carrillo al sur, en la esquina formada por la Av. Esteban Vaca y Calle Puerto de Mazatlan, con una superficie de 2,500.00m<sup>2</sup>, al cual le corresponde las siguientes medidas y colindancias:

Al norte en 44.57mts. con la Calle Puerto de Veracruz.

Al sur en 77.47mts con lote 2 de la misma manzana

Al noreste en 54.08mts con lote 2 de la manzana 252 del fracc. Villas San Jose 2ª. Sección.

Al oeste en 39.24mts con Av. Esteban Vaca y un ochavo de 2.00mts en la esquina de esta vialidad y la calle Puerto de Mazatlán.

### **Vialidades.**

Las vialidades de importancia y de diferentes jerarquías que comunican a este desarrollo son Vialidad Principal VP-12 Av. Diego García Conde, localizada al norte; la Vialidad Principal VP-5 Av. Benito Juárez al oriente, la Calle de Distribución CD-21 Av. Esteban Vaca al poniente y la Vialidad Principal VP-14 el Blvd. Rodolfo Chávez Carrillo al sur.

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

### Zonificación.

De acuerdo a la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez, el fraccionamiento se localiza dentro de un Área Habitacional de Densidad Alta ya Incorporada y cuenta con los servicios básicos de electrificación, agua potable y drenaje sanitario, el predio de estudio con clave catastral asignada 10-01-12-281-003-000 con zonificación CR Comercio y Servicios Regionales colinda al noreste con un lote con zonificación Corredor Comercial y Servicios Intensidad Alta CD3.

### Áreas de Cesión.

El fraccionamiento Jacaranda tiene cubiertas las arreas de cesión que está establecida en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima y en su Programa Parcial de Urbanización, lo mismo con el fraccionamiento Villas de San José 2ª. Sección donde está el lote al cual se fusionara el lote motivo de esta modificación, por lo que no existe la obligación de otorgar más área de cesión.

### 3.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA MODIFICACION

El presente documento promovido por el Sr. Marco Vinicio Gómez Terrones tiene como objetivo cambiar la zonificación del predio Comercios y Servicios Regionales (CR) a Corredor Comercial y Servicios Intensidad Alta (CD3) con la finalidad de proceder fusionarlo al lote 1 de la manzana 252 del fraccionamiento Villas de San José 2ª Sección colindante al noreste, predio con clave catastral 10-01-12-252-001-000 que es también de su propiedad, en el cual se tiene proyectado la construcción de un Centro Ferretero con su frente y acceso principal será por la Av. Benito Juárez y que de acuerdo a la zonificación que le corresponde lo hace factible y no contraviene las disposiciones del Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez

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

| MODIFICACION A LA ZONIFICACION DEL LOTE 3 DE LA MANZANA 281<br>CLAVE CATASTRAL 10-01-12-281-003-000 |   |                          |   |
|---|---|--------------------------|---|
| ZONIFICACION ACTUAL   |   | ZONIFICACION MODIFICADA  |   |
| SUPERFICIE<br>2,500.00M2  | CR COMERCIOS Y<br>SERVICIOS<br>REGIONALES | SUPERFICIE<br>2,500.00M2 | CD3CORREDOR COMERCIAL<br>Y SERVICIOS INTENSIDAD<br>ALTA |

### NORMAS Y CRITERIOS TECNICOS.

#### Grupos de Usos Permitidos:

Uso o destino predominante: él o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;

Uso o destino compatible: él o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada; y

Uso o destino condicionado: él o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

*Art. 28 del Reglamento de Zonificación del Estado:* Los grupos de usos o destinos que no se clasifiquen con alguna de las tres categorías descritas anteriormente se considerarán usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

| Zona         |   | Categoría    | Grupos Permitidos                     |
|--------------|---|--------------|---------------------------------------|
| CD-3         | Corredor comercial y serv. intens. Alta | Predominante |                                       |
|              |   | Compatible   |                                       |
|              |   | Predominante | Comercio y servicios especializados   |
|              |   | Compatible   | Centros de diversión                  |
|              |   | Compatible   | Centros comerciales                   |
|              |   | Compatible   | Comercio y servicios de impacto mayor |
|              |   | Compatible   | Alojamiento temporal restringido      |
|              |   | Compatible   | Alojamiento temporal mixto            |
|              |   | Compatible   | Vivienda unifamiliar                  |
|              |   | Compatible   | Vivienda plurifamiliar horizontal     |
|              |   | Compatible   | Vivienda plurifamiliar vertical       |
|              |   | Compatible   | Comercio y servicios básicos          |
|              |   | Compatible   | Oficinas de pequeña escala            |
|              |   | Compatible   | Oficinas en general                   |
|              |   | Compatible   | Manufacturas domiciliarias            |
| Compatible   | Manufacturas menores                    |              |                                       |
| Compatible   | Equipamiento urbano barrial             |              |                                       |
| Compatible   | Equipamiento urbano general             |              |                                       |
| Condicionado | Comercio temporal                       |              |                                       |

**Artículo 77.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas comerciales y de servicios de barrio intensidad alta, CB-3; corredor comercial y de servicios intensidad alta, CD-3; y comercial y de servicios central intensidad alta, CC-3,** estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. La *superficie mínima del lote* será de 120 metros cuadrados;
- II. El *frente mínimo del lote* será de 10 metros lineales;
- III. El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;
- IV. El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 2.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 240 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. Las *restricciones frontales y laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF), en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- X. La *restricción posterior* será de tres metros; y
- XI. El *modo de edificación* será variable.

## CONCLUSION.

La localización del predio motivo de este proyecto de modificación a la zonificación y las condiciones que prevalecen en la zona al estar ubicado en un fraccionamiento que cuenta con su Programa Parcial de Urbanización acorde a lo establecido en el ordenamiento urbano de la ciudad de Villa de Álvarez, aunado a las características de las vialidades que lo comunican, la localización en el área, la zonificación que se propone y a la compatibilidad de usos del lote al que éste será fusionado no representa ningún inconveniente para la autorización de la modificación de la zonificación.

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

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



