



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIA GENERAL DE
GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ

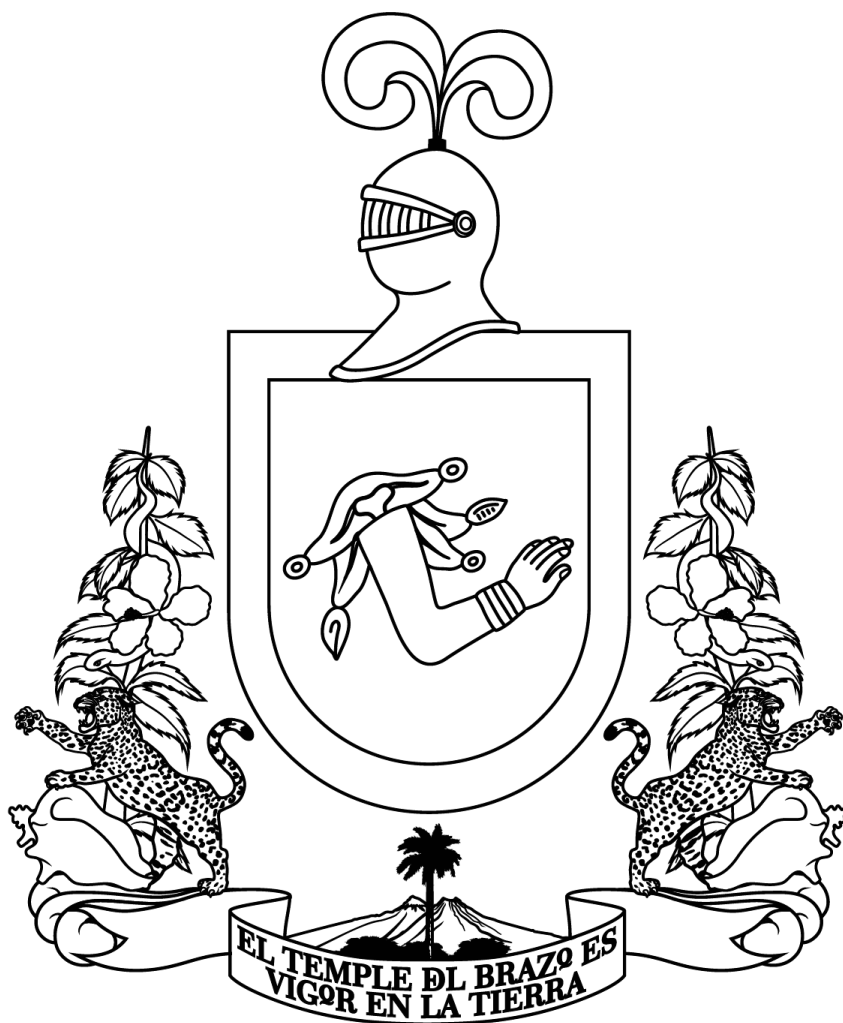
Las leyes, decretos y demás disposiciones obligan y surten sus efectos desde el día de su publicación en este Periódico, salvo que las mismas dispongan otra cosa.



www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 31 DE DICIEMBRE DE 2022
TOMO CVII
COLIMA, COLIMA

SUPLEMENTO
NÚM. 5

NÚM.
86
18 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO VILLA DE ÁLVAREZ, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CUAUHTÉMOC, COLIMA.

Pág. 3

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO****QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO VILLA DE ÁLVAREZ,
UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CUAUHTÉMOC, 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 IV y XXXVII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por los numerales 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.303/2022, de fecha 14 de diciembre 2022, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 23 del citado mes y año, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Villa de Álvarez**, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, promovido por GRUPO ARQUITECTÓNICO LOS VOLCANES S. A. DE C. V.

SEGUNDO.- Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc, Colima, celebrada el 12 de diciembre del 2022, se aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Villa de Álvarez**, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el día 14 de diciembre de 2022 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.

TERCERO.- 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, dictaminó la congruencia del estudio que contiene **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Villa de Álvarez**, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, según consta en el documento que contiene el Programa Parcial de Urbanización del cual solicita 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 el **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Villa de Álvarez**, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, conforme se asienta en los Considerandos anteriores, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

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

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido con las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Villa de Álvarez**, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 12 de diciembre del 2022, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

TRANSITORIO

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

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

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, el 27 de diciembre de 2022.

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

LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ
Firma.

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

FASE DE ANTECEDENTES

PRIMERO. Mediante **Título de Propiedad** no. **000001000083** expedido por la Presidencia de la Republica el 10 de marzo de 2016, se hace constar que el **C. Salvador Sánchez Muñoz** es propietario del predio identificado como **PARCELA 181Z-4P1/1** del Ejido Cuauhtémoc, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima., con una extensión superficial de **7-34-16-00** has, correspondiéndole la clave catastral **05-01-90-000-181-000**.

SEGUNDO. Que el 31 de agosto de 2020 el propietario del predio C. Salvador Sánchez Muñoz celebró un CONTRATO DE COMPRAVENTA con la empresa GRUPO ARQUITECTÓNICO LOS VOLCANES S.A. DE C.V., representado por el Sr. Ernesto Danahe Olguín García sobre el inmueble señalado en el párrafo anterior.

TERCERO. Que mediante el instrumento número 33197 de fecha del 27 de mayo de 2019, expedida por el **Lic. Eduardo Páez Castell**, Notario Público Titular de la notaría pública número 4 de Ciudad Guzmán, Jalisco, se constituyó la empresa GRUPO ARQUITECTÓNICO LOS VOLCANES, S.A. DE C.V., dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio en el Folio Mercantil Electrónico (FME) número **N-2019041584** de fecha del 03 de junio de 2019.

CUARTO. Con lo anteriormente descrito, el C. SALVADOR SÁNCHEZ MUÑOZ y/o la empresa GRUPO ARQUITECTÓNICO LOS VOLCANES S.A. DE C.V., somete a consideración del H. Cabildo de Cuauhtémoc el presente instrumento denominado Programa Parcial de Urbanización denominado fraccionamiento VILLA DE ÁLVAREZ, con la finalidad de obtener su autorización para desarrollar un fraccionamiento de Interés Social tendiente a satisfacer la demanda de vivienda de los trabajadores del H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc.

BASES JURÍDICAS

El fundamento jurídico de la estrategia del Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento "**VILLA DE ÁLVAREZ**" parte de los preceptos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Constitución Política del Estado de Colima, la Ley de asentamientos Humanos para el Estado de Colima y los Reglamentos de Zonificación para el Estado de Colima que en materia de regulación del suelo establecen lo siguiente:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Aprobada por el Congreso Constituyente el 31 de enero de 1917, promulgada y publicada en el diario oficial el 5 de febrero de 1917. En el artículo 27, párrafo tercero de nuestra Carta Magna, se establece que las autoridades podrán dictar "las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadamente provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de plantear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población". Y los Artículos 73° fracción XXIX-C y 115° fracciones II, III, IV y V, reformados el 3 de febrero de 1983, establecen el derecho de la Nación de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como de regular, planear y ordenar la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población, a través de las adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques; la facultad del Congreso de la Unión para expedir las leyes que establezcan la concurrencia de los tres órdenes de gobierno en el ámbito de, sus respectivas competencias en materia de Asentamientos Humanos y la atribución Municipal en cuanto a la regulación del uso del suelo y la formulación de Planes, y Programas del Desarrollo Urbano, respectivamente.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016 tiene por objeto:

- I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;
- II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;
- III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;
- IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y de la política pública en la materia.

Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

La planeación, regulación y gestión de los Asentamientos Humanos, Centros de Población y la Ordenación Territorial, deben de conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;

Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

Protección y progresividad del Espacio Público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;

Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;

Sustentabilidad ambiental. Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el Crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques; y

Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Publicada en el Periódico Oficial “EL ESTADO DE COLIMA” el 7 de mayo de 1994 y reformada en varias ocasiones, presenta a los Programas Parciales como derivados de los programas básicos de los cuales emana y que se integran a un sistema estatal, así mismo, establece en el capítulo VI del título tercero la definición y lineamientos generales para la formulación de los Programas Parciales; y en el capítulo II del título octavo, lo propio para la autorización de los Programas Parciales de Urbanización; en el artículo 21 fracción I faculta a los ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar los programas del ámbito municipal y el artículo 59, señala que los programas parciales son aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por el Ayuntamiento.

El Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

Publicado en el Periódico Oficial “EL ESTADO DE COLIMA” el 23 de Agosto de 1997, 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; establece los tipos básicos de zonas, la clasificación de usos del suelo y la reglamentación de áreas y zonas, a las que se sujetarán aquellas que se precisen dentro de los Programas Parciales de Urbanización.

BASES DE PLANEACIÓN

Programa de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc.

El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cuauhtémoc, Colima, establece que el predio se encuentra en una Área de Reserva Urbana a Corto Plazo **RU-CP-10** y una Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo **RU-MP-7**, con una zonificación Habitacional de Densidad Alta **H4-22**. En lo referente a la estructura urbana, el predio deberá dar continuidad a la Calle de Distribución **CD-4** así como consolidar el Centro Vecinal **CV-18**.

Lo anterior de conformidad al dictamen de Vocación de Suelo expedido por el H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc número DU189/2020 de fecha del 29 de octubre de 2020.

OBJETIVOS

OBJETIVOS GENERALES:

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

- Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población.
- Regular y controlar la urbanización y edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- Realizar el presente programa parcial, en estricto apego a la estrategia establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cuauhtémoc, Colima.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de una superficie de **73,416.00 m²** de la totalidad del área reserva urbana del centro de población de Cuauhtémoc, destinada para un fraccionamiento habitacional de densidad alta.
- Dotar de **293** lotes urbanizados incluyendo el de área 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.

- 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.
- Dar continuidad a los proyectos autorizados aledaños.

FASE DE DIAGNÓSTICO

LOCALIZACIÓN

El predio que da motivo al presente Programa Parcial de Urbanización se encuentra ubicado al sur del centro de población de Cuauhtémoc, colindando con el fraccionamiento San Jerónimo y con los terrenos de la Feria, y tiene las siguientes medidas y colindancias:

Al Noroeste: 289.47 m con parcela 178.

Al Este: 179.49 m con parcela 182.

Al Sureste: 291.92 m con parcela 192.

Al Oeste: 80.65 m con parcela 185; 152.00 m con parcela 180; 132.87 m con parcela 177.

Al predio le corresponde la clave catastral rústica **05-01-90-000-181-000**.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El área total del predio, motivo del presente Programa Parcial de Urbanización está constituido por un polígono cerrado de **29** vértices, y tiene una superficie según el levantamiento topográfico de **73,416.00 m²**, según el siguiente cuadro de construcción:

MEDIO FÍSICO NATURAL

A continuación, se describen en forma breve y concreta las condicionantes que presenta la vida natural del área de estudio, así como los aspectos permisibles o restrictivos para el mismo (ver plano 2).

CUERPOS DE AGUA

El predio se ve afectado por el paso de un escurrimiento (arroyo sin nombre), por lo que se solicitó la delimitación de la zona federal a la CONAGUA, teniendo el oficio de dicha delimitación no. **BOO.908.04/002416** de fecha del 25 de octubre de 2022.

TOPOGRAFÍA

La superficie del área de estudio se encuentra conformada por una pendiente norte -sur, teniendo la cota de 893.00 MSNM en el norte-poniente del predio y la cota más baja 877 en el suroriente. Como se puede apreciar en la siguiente ilustración, la parte oriente del predio presenta unos pequeños montículos, incluso dichos montículos tienen una diferencia de niveles con respecto al predio que fue de las instalaciones de la feria.

VEGETACIÓN

Dentro del predio existen 4 higueras y algunos guamúchiles, actualmente se encuentra sembrado de caña de azúcar, además en el lindero poniente existe la presencia de varios guamúchiles de diferentes tamaños.

En la topografía se advierte una forma de canal (de tierra) que se usaba para regar la caña que se siembra dentro del predio, que al modificar su uso actual no será necesario dicho canal. Sin embargo será pertinente que los proyectos de rasantes y proyecto pluvial consideren el desalojo de las aguas pluviales.

Medio físico transformado

En lo referente a las condicionantes del medio físico transformado, el área de estudio presenta las siguientes particularidades:

VIALIDAD

El predio tiene acceso a través de la colonia San Jerónimo, por la calle Aldama que es una calle local y por la calle Francisco Javier Mina establecida en el Programa de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc como Calle de Distribución.

Esta última vialidad, se encuentra construida hasta el predio, sin embargo, entre el predio y la colonia San Jerónimo existe una distancia de 35.00 m que, aunque está construida no ha formado parte de un proceso de desarrollo, incluso se tiene un cercado que solo da acceso a las personas que habitan las casas a las cuales sirve esta superficie.

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

a) AGUA POTABLE.

En cuanto al suministro de agua potable, el organismo operador **CAPAC**, señala en su oficio número **CAPAC/109/2022** de fecha del 21 de junio de 2022, que si existe factibilidad de conexión a la red de agua potable siempre y cuando se construya la infraestructura hidráulica a cargo de la empresa desarrolladora.

b) DRENAJE SANITARIO.

En cuanto al drenaje sanitario, el organismo operador **CAPAC**, señala en su oficio número **CAPAC/109/2022** de fecha del 21 de junio de 2022, que si existe factibilidad de conexión a la red de drenaje sanitario siempre y cuando se construya la infraestructura sanitaria a cargo de la empresa desarrolladora.

c) ELECTRIFICACIÓN.

En el área existe cobertura de energía eléctrica, por lo que no representa problema alguno para el suministro de este servicio según el oficio no. **DPC-087/2020**, emitido por la Comisión Federal de Electricidad el 23 de octubre de 2020.

d) INAH.

El predio se encuentra liberado por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, lo anterior de acuerdo al oficio **401.F(4)19.2022/325** de fecha del 22 de agosto de 2022.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO

ZONIFICACIÓN

COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

El proyecto se ha zonificado con usos habitacionales de Densidad Alta (H4-U), Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3), así como lotes para destinos de equipamiento urbano Espacios Verdes y Abiertos (EV), Equipamiento Institucional (EI) y Equipamiento para instalaciones de Infraestructura (IN).

Las zonas anteriores se sujetarán a lo estipulado en el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, así como, a los usos y destinos asignados para estas zonas que se enuncian a continuación:

H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE DENSIDAD ALTA	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
		COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
		CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
		CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
		CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
MB-3	MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
		COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
		COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO.
		COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
		COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
		COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
		COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
		COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
		CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
EI	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
		PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
		COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
EV	ESPACIOS VERDES	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
		COMPATIBLE	NINGUNO

IN	EQUIPAMIENTO PARA INFRAESTRUCTURA	PREDOMINANTE	INSTALACIONES PARA INFRAESTRUCTURA
		COMPATIBLE	NINGUNO

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

Uso o destino compatible: es el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de las zonas, estando también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

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

Las actividades o giros 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.

NORMAS DE CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	% JARD	M.EDIF.
H4-U	90	6.00	R	90.0	0.8	1.6	1	1	3	-	30	Varía
MB-3	120	10.00	R	-	0.8	2.4	S/T	5	3	-	20	Varía
EI	Varia	-	S/N	-	S/N	S/N	S/T	5	-	-	30	Varía
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto
IN	Varía	-	S/N	-	0.7	2.1	S/T	5	5	5	20	Abierto

S/n= Según Norma

R= Resultante de aplicar COS y CUS

S/T= Según Tabla

LOTIFICACIÓN:

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

En el presente Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento "VILLA DE ÁLVAREZ" se pretende urbanizar un total de **293** lotes repartidos de la siguiente manera:

USO	No. LOTES
H4-U	281
MB-3	5
EV	5
EI	1
IN	1
TOTAL =	293

El resumen de áreas queda de la siguiente manera:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	34,496.03	46.99%
ÁREA DE CESIÓN	7,751.61	10.56%
ÁREA DE VIALIDAD	27,368.58	37.28%
ÁREA DE ZONA FEDERAL Y CAUCE	3,378.40	4.60%
ÁREA PARA INFRAESTRUCTURA	421.38	0.58%
TOTAL	73,416.00	100.00%

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

Por lo que respecta a la cesión de destinos de equipamiento urbano, a la zona de Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U le corresponde ceder 17.00 m² por cada lote, a los usos Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3) le corresponde ceder 20% de la superficie vendible, lo anterior de acuerdo al Artículo 139 del Reglamento de Zonificación Estatal.

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

ZONA	SUPERFICIE	# LOTES	REQUERIMIENTO DE CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO	A CEDER
H4-U	33,191.38	281	17 M ² POR CADA LOTE	4,777.00
MB-3	1,304.65	5	20% DE LA SUP VENDIBLE	260.93
TOTAL	34,496.03	286		5,037.93

Dentro del proyecto se contemplaron 5 lotes para destinos de equipamiento urbano que en este caso 2 lotes para espacios verdes y abiertos y 1 para equipamiento institucional.

DESTINO	SUPERFICIE	# LOTES
EV	5,178.45	5
EI	2,573.16	1
TOTAL	7,751.61	6

CESIÓN DE CÁLCULO	CESIÓN EN FAVOR	SUPERÁVIT
5,037.93 m²	7,751.61 m²	2,713.68 m²

El proyecto contempla, además, un lote para destinos de equipamiento para instalaciones de infraestructura (IN), para una Planta de tratamiento de Aguas Residuales en una superficie de **421.38 m²** los cuales no son considerados para el cálculo de cesión de destinos de equipamiento urbano.

PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO URBANO:

Dada la carencia de equipamiento básico en la zona colindante al predio, la propuesta es dotar de un Jardín de Niños y un Jardín Vecinal, un área de juegos infantiles, así como de dos áreas verdes.

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	EQUIPAMIENTO URBANO
136	1	1,500.07 m ²	ÁREA DE JUEGOS INFANTILES
136	2	2,573.16 m ²	EI (JARDÍN DE NIÑOS)
132	2	1,861.42 m ²	EV (JARDÍN VECINAL)
132	3	1,397.53 m ²	
120	1	288.07 m ²	ESPACIO VERDE
140	2	131.36 m ²	ESPACIO VERDE

Referente al lote 1 de la manzana **120**, dada su empate con el fraccionamiento existente, la geometría resultante no es conveniente para proyectar un lote vendible ya que estaría rodeado por tres calles, en ese sentido se propone un espacio verde tipo rinconada. La suma de la superficie de estos dos lotes está por debajo del superávit que presenta el proyecto, por lo que el cálculo del área de cesión requerida por el desarrollo se cubre perfectamente con los lotes de las manzanas **132 y 136**.

Referente a las áreas de cesión de la manzana 132, se proyectó un Jardín Vecinal en ambos lotes, sin embargo y dado que son separadas por la zona federal, se propone un puente peatonal que une dichas áreas.

CRITERIOS DE INGENIERÍA VIAL

En cuanto a los criterios de vialidad, el proyecto se apega a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, así como al Reglamento de Zonificación Estatal en la parte de su diseño. El proyecto cuenta con los siguientes tipos de vialidad:

Calle de Distribución CD-4. Vialidad que corresponde a la calle se diseñó en un derecho de vía de 15.00 m contempla dos carriles de circulación de 3.00 m cada uno, estacionamiento de 2.50 m, aceras de 2.00 m ambos lados. El pavimento para este tipo de vialidades de acuerdo al Reglamento de Zonificación Estatal de empedrado.

El resto de las vialidades se diseñaron como calles locales con derecho de vía de 12.00 m y 11.40 m.

Calles locales con derecho de vía de 12.00 m, cuentan con dos carriles de circulación de 3.00 m cada uno, un carril de estacionamiento de 2.40 m y aceras de 1.80 m, por su parte las calles locales con derecho de vía de 11.40 m, cuentan con un carril de circulación de 3.00 m, carriles de estacionamiento en ambos lados de 2.40 m y aceras de 1.80 m.

Por último, se diseñaron calles de Acceso Restringido con un derecho de vía 9.00 m diseñadas con dos carriles de circulación de 3.00 m cada uno y aceras de 1.50 m.

ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos del Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento “VILLA DE ÁLVAREZ”, las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad del promotor en este caso el **C. SALVADOR SÁNCHEZ MUÑOZ y/o** la empresa **GRUPO ARQUITECTÓNICO LOS VOLCANES S.A. DE C.V.**, quienes están obligados de conformidad a lo dispuesto en el artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos vigente en el Estado, a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen conforme al presente Programa y al proyecto ejecutivo que la autoridad municipal autorice. Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, pública o privada, requerirá la autorización del Ayuntamiento de Cuauhtémoc conforme a lo que establece las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

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

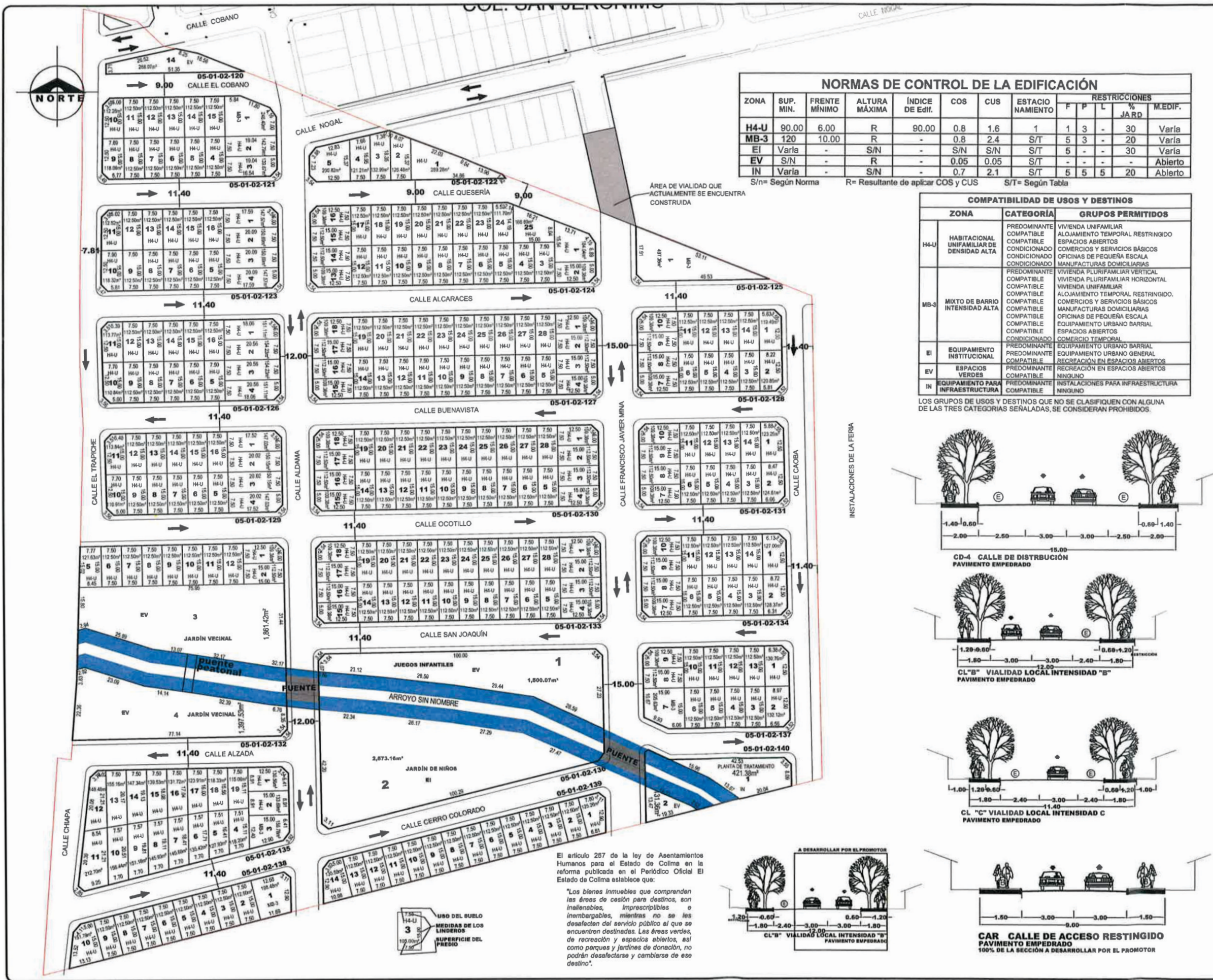
- La construcción de los pasos peatonales y rampas para discapacitados en todas las esquinas.
- La consolidación de la Calle de Distribución **CD-4**.
- La consolidación del tramo de vialidad entre la colonia San Jerónimo y el predio, para lo cual se deberá contar con la anuencia del propietario.
- La construcción de dos puentes vehiculares, uno sobre la calle Aldama y otro sobre la calle Francisco Javier Mina.
- La construcción de un puente peatonal que una las áreas de cesión en la manzana 134.

De conformidad con el artículo 337 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima cuyo texto dice que mientras no reciba las obras el Ayuntamiento para su municipalización, el urbanizador o promotor estará obligado a:

- I. Prestar los servicios de vigilancia;
- II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;
- III. Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado;
- IV. Prestar con eficiencia el servicio de limpia y recolección de desechos sólidos;
- V. Mantener limpios y bardeados con barrera transparente los terrenos; y
- VI. Cuidar y conservar las áreas verdes.

El urbanizador podrá repercutir proporcionalmente entre los vecinos, el costo de prestación de los servicios a que se encuentra obligado mientras no municipalice las obras de urbanización. El Ayuntamiento respectivo controlará al urbanizador en la repercusión del costo de los servicios.

SIN TEXTO



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN

FRACCIONAMIENTO VILLA DE ÁLVAREZ



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA:

PARA LOS USOS

H4-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA

MB-3 MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA

PARA LOS DESTINOS

EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS

EI EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL

IN EQUIPAMIENTO PARA INFRAESTRUCTURA

→ SENTIDO VIAL

TOTAL DE LOTES

USO	H4-U	MB-3	EV	EI	IN	TOTAL
# LOTES	281	5	5	1	1	293

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

USO	# LOTES	SUPERFICIE DE CESIÓN	ÁREA A CEDER
H4-U	281	33,181.38	17m² x 17m² = 4,777.00
MB-3	5	1,304.65	20% = 260.93
TOTAL	286	34,486.03	TOTAL = 5,037.93

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

ÁREA VENDIBLE	34,486.03	46.99%
ÁREA DE CESIÓN	7,751.61	10.56%
ÁREA DE VIALIDAD	27,368.58	37.28%
ZONA FEDERAL Y CAUCE	3,378.40	4.60%
ÁREA IN	421.38	0.57%
TOTAL	73,416.00	100.00%

ZONA FEDERAL ARROYO SIN NOMBRE
Oficio B00.908.04/002416
de fecha del 25 de octubre de 2022
INAH. LIBERACIÓN OFICIO NO. 401.F(4)19.2022/325
25 de octubre de 2022

DESARROLLADOR:
GRUPO ARQUITECTÓNICO LOS VOLCANES S.A. DE C.V.
SR. ERNESTO DANAHE OLGUÍN GARCÍA
APODERADO LEGAL.

UBICACIÓN:
SUR DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CUAUTÉMOC

CONSULTOR:
CONURBA CONSULTORIA URBANO-AMBIENTAL
M. ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS

PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS
TEL. 01 (312) 312-32-25 conurbam@me.com COLIMA, COL.

PLANO:
LOTIFICACIÓN
ESCALA 1:750
LUGAR Y FECHA:
CUAUTÉMOC, COL., NOV. DE 2022

NÚMERO DE LÁMINA:
4

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Ma Guadalupe Solís Ramírez

Secretaria General de Gobierno

Guillermo de Jesús Navarrete Zamora

Director General de Gobierno

Licda. Adriana Amador Ramírez

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

CP. Betsabé Estrada Morán

ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez

ISC. José Manuel Chávez Rodríguez

C. Luz María Rodríguez Fuentes

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