



# 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](http://www.periodicooficial.col.gob.mx)

## EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO  
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO  
NÚM. 2

EDICIÓN ORDINARIA  
SÁBADO, 06 DE JULIO DE 2024

TOMO CIX  
COLIMA, COLIMA

NÚM.

57  
16 págs.



## **EL ESTADO DE COLIMA**

---

## **SUMARIO**

### **DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO**

**ACUERDO Y DOCUMENTO** QUE CONTIENE LA CUARTA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO LA RESERVA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA. **Pág. 3**

---

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO****QUE CONTIENE LA CUARTA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL  
FRACCIONAMIENTO LA RESERVA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.**

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

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** Que mediante oficio número 02.163/2024, de fecha 17 de junio de 2024, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día de su fecha, 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 **Cuarta Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento La Reserva**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, promovido por la empresa Jade Grupo Inmobiliario S. A. de C. V. representado por el Lic. Roy Déniz Sánchez.

**SEGUNDO.-** Que con fecha 01 de abril de 2006, el H. Cabildo de Villa de Álvarez, Colima, aprobó el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento La Reserva, ubicado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Estado "*El Estado de Colima*", edición número 14, de fecha 01 de abril de 2006.

**TERCERO.-** Que el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, Colima, en Sesión de Cabildo celebrada en fecha 25 de abril de 2024, aprobó la **Cuarta Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento La Reserva**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, según se advierte de las certificación expedida por la Secretaría del citado Ayuntamiento en fecha 26 de abril de 2024, 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, que 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 **Cuarta Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento La Reserva**, 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 **Cuarta Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento La Reserva**, 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 **Cuarta Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento La Reserva**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, aprobada en Sesión de Cabildo celebrada en fecha 25 de abril 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 18 de junio 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.

## FASE DE ANTECEDENTES

### INTRODUCCIÓN

El promotor del presente estudio propietario de dos inmuebles colindantes que forman parte uno del fraccionamiento denominado "LA RESERVA" y otro del fraccionamiento "LA FORTUNA", ubicados al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, y se encuentran identificados con las claves catastrales urbanas **10-01-22-181-010-000** y **10-01-22-181-025-000**, con superficies de **573.71m<sup>2</sup>** y **165.41m<sup>2</sup>**, zonificados como **Mixto de Barrio Intensidad Alta MB-3** y **Habitacional Unifamiliar Densidad Alta H4-U**, respectivamente, pretende generar un lote de mayor superficie.

Por lo expresado con anterioridad, existe la necesidad de gestionar las autorizaciones correspondientes para llevar a cabo el proyecto que se pretende, sin embargo el predio de interés, pese a su vecindad y estar ubicado como cabeza de manzana, tienen uso del suelo distinto al del predio vecino colindante, por lo tanto el objetivo fundamental del presente estudio es la homologación de la zonificación de los inmuebles y la unificación física de los mismos, para obtener un predio resultante con uso de tipo **Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U)** para posteriormente poder gestionar la subdivisión generando los lotes que la normatividad urbana vigente permita.

### ANTECEDENTES DE PROPIEDAD

**PRIMERO:** Que en fecha 10 de diciembre de 2016, se publicó en el Periódico Oficial del Estado de Colima, la **incorporación municipal anticipada de la etapa 8, A y B** del fraccionamiento La Reserva, en la cual entre otros se especifica la incorporación del **lote 10 de la manzana 181**.

**SEGUNDO:** Que en la ciudad de Colima, Colima, el **12 de octubre de 2022**, ante la fe del **Lic. Carlos de la Madrid Guedea**, Notario titular de la **Notaría Pública Núm. 3**; hace constar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebran, **A)**- de una parte, el señor **FRANCISCO JAVIER DENÍZ MACÍAS**, en su carácter de albacea de la **sucesión intestamentaria a bienes de la señora Ma. Del Carmen Macías Campos**, como la parte vendedora y **B)**- de la otra, la sociedad mercantil denominada "**JADE GRUPO INMOBILIARIO**", **S.A. de C.V.**, representada por su apoderado general, señor **ROY DENIZ SÁNCHEZ**, como la parte compradora, según consta en **Escritura número 91,413**, con relación los siguientes inmuebles:

a).- Lote de terreno urbano con uso de suelo de tipo Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3), identificado con la clave catastral **10-01-22-181-010-000**, marcado con el **número 10**, de la **manzana 181**, de la etapa 8, fracciones A y B del fraccionamiento "La Reserva", ubicado en la calle Paseo de los Sauces, de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, con una superficie de **573.71m<sup>2</sup>**, y las siguientes medidas y colindancias:

**Al Norte:** En 45.50m con los lotes del 11 al 17;

**Al Sur:** En 10.81m, haciendo una línea inclinada hacia el suroeste en 35.51m con la calle Sauce;

**Al Este:** En 15.50m con el lote 9; y

**Al Oeste:** En 7.92m con la calle Naranja.

La presente Escritura Pública, se encuentra inscrita en el folio real **313869-1** de fecha **28 de noviembre de 2022** en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Colima.

**PERSONALIDAD JURÍDICA**

**PRIMERO:** Que en la ciudad de Colima, Colima, el **16 de junio de 2015**, ante la fe del **LIC. RAFAEL VERDUZCO ZEPEDA**, Notario Adscrito asociado al Lic. Rafael Verduzco Curiel, Titular de la **Notaria Pública Núm. 13** comparecieron ante él, el señor **DIEGO ARTURO VENTURA PELAYO**, en su carácter de Delegado especial de la Asamblea la empresa denominada **JADE GRUPO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**, con el objeto de PROTOCOLIZAR los acuerdos adoptados en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 9 de junio de 2015, que, entre otros en el punto VI se RATIFICAN PODERES Y FACULTADES CONFERIDOS POR LA SOCIEDAD al señor **ROY DENIZ SÁNCHEZ**.

**ESTUDIOS URBANOS PREVIOS**

El predio de interés surge del Programa Parcial de Urbanización denominado "La Reserva", promovido por la empresa Arrendadora Santiago de los Caballeros, S.A., publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el sábado 1 de abril de 2006, cuyo objeto fue la creación de un fraccionamiento de interés social, localizado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, a la fecha el Programa ha sido objeto de las siguientes autorizaciones:

ESTUDIO	PROMOTOR	FECHA DE PUBLICACIÓN:
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "LA RESERVA"	Arrendadora de Santiago de los Caballeros, S.A. de C.V.	1 de abril de 2006
MODIFICACIÓN AL PPU fraccionamiento "LA RESERVA"	Arrendadora de Santiago de los Caballeros, S.A. de C.V.	1 de marzo de 2014
SEGUNDA MODIFICACIÓN AL PPU fraccionamiento "LA RESERVA"	JADE GRUPO INMOBILIARIO, S.A DE C.V.	12 de septiembre de 2015
TERCERA MODIFICACION AL PPU fraccionamiento "LA RESERVA"	JADE GRUPO INMOBILIARIO, S.A DE C.V.	16 de mayo de 2020

Además, en virtud de haberse ejecutado los trabajos de urbanización, se han realizado las incorporaciones municipales de diversas etapas, mismas que se enlistan a continuación:

ETAPA	FECHA DE PUBLICACIÓN	NÚMERO DE LOTES VENDIBLES	NÚMERO DE LOTES DE CESIÓN	TOTAL DE LOTES INCORPORADOS	SUPERFICIE INCORPORADA
PRIMERA	2 DE DICIEMBRE DE 2006	449	1	450	111119.72
SEGUNDA, FRACCIÓN A	27 DE OCTUBRE DE 2007	66	0	66	10907.04
SEGUNDA, FRACCIÓN B	26 DE ENERO DE 2008	285	0	285	46118.8
SEGUNDA, FRACCIÓN C	5 DE JULIO DE 2008	30	0	30	4381.99
TERCERA, FRACCIÓN A	6 DE DICIEMBRE DE 2008	160	0	160	24386.46
TERCERA, FRACCIÓN B	14 DE MARZO DE 2009	132	1	133	34974.38
TERCERA, FRACCIÓN C	30 DE MAYO DE 2009	148	6	154	38610.82
TERCERA, FRACCIÓN D	5 DE SEPTIEMBRE DE 2009	28	2	30	14118.84
TERCERA, FRACCIÓN E	24 DE OCTUBRE DE 2009	26	3	29	18528.84
CUARTA, FRACCIÓN A	23 DE ENERO DE 2010	54	0	54	10160.37
CUARTA, FRACCIÓN B	13 DE MARZO DE 2010	184	0	184	31663.64
QUINTA, FRACCIÓN A	15 DE ENERO DE 2011	28	0	28	8429.9
QUINTA, FRACCIÓN B	9 DE ABRIL DE 2011	52	0	52	14521.4
QUINTA, FRACCIÓN C	30 DE JULIO DE 2011	59	0	59	16393.53
SEGUNDA, FRACCIÓN D	21 DE JUNIO DE 2014	8	0	8	3832.85
SEXTA, FRACCIÓN	21 DE JUNIO DE 201	176	0	176	28278.92
SEXTA FRACCIÓN B	10 DE ENERO DE 2015	165	0	165	27,218.78

Una vez realizadas las obras de urbanización necesarias, y estando a cargo de la señora Ma. Del Carmen Macías Campos, representada por el Sr. Francisco Javier Déniz Macías, se realizaron las incorporaciones municipales de las etapas que se mencionan a continuación:

ETAPA	FECHA DE PUBLICACIÓN	NÚMERO DE LOTES VENDIBLES	NÚMERO DE LOTES DE CESIÓN	TOTAL DE LOTES INCORPORADOS	SUPERFICIE INCORPORADA
QUINTA, FRACCIÓN C	30 DE JULIO DE 2011	59	0	59	16393.53
SEGUNDA, FRACCIÓN D	21 DE JUNIO DE 2014	8	0	8	3832.85
SEXTA, FRACCIÓN A	21 DE JUNIO DE 2014	176	0	176	28278.92
SEXTA, FRACCIÓN B	10 DE ENERO DE 2015	165	0	165	27,218.78
SÉPTIMA, FRACCIÓN A	22 DE AGOSTO DE 2015	143	1	144	26,371.15
SÉPTIMA, FRACCIÓN B	23 DE JULIO DE 2016	134	0	134	21,426.85
OCTAVA, FRACCIÓN A Y B	10 DE DICIEMBRE DE 2016	211	6	217	59,027.70

Por lo anterior, a continuación, se presenta la situación actual autorizada y publicada:

**PRIMERO:** Que en fecha 07 de febrero de 2020, el Honorable Cabildo del municipio de Villa de Álvarez, Colima, aprobó la **Tercera Modificación al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado “LA RESERVA”**, la cual fue promovida por la empresa **JADE GRUPO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**, y publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el **16 de mayo de 2020**.

RESUMEN GENERAL DE AUTORIZADO Y PUBLICADO		
	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	%
ÁREA VENDIBLE	394,486.62	53.62
ÁREA DE CESIÓN	68,510.60	9.32
ÁREA DE INFRAESTRUCTURA	400.00	0.05
ÁREA DE VIALIDAD	266,862.06	36.27
ÁREA DE EV PRIVADO	1,775.76	0.24
ZONA FEDERAL	3,696.06	0.50
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>735,731.10</b>	<b>100.00</b>

## BASES JURÍDICAS

### Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación, el lunes 5 de febrero de 1917 y su última reforma publicada en el diario oficial de la federación el 17 de mayo de 2021. Señala que habrá un Plan Nacional de Desarrollo al cual se sujetarán los programas de la administración Pública Federal, además de establecer los principios rectores de planeación, al señalar que el estado organizará un sistema nacional de planeación democrática, mediante la participación y de los planes de desarrollo, como instrumentos de los diversos sectores sociales recogiendo sus demandas y aspiraciones para después ser incorporadas en los planes y programas de desarrollo. Así mismo, establece la participación de la Nación en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos del país y 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.

Señala en su artículo 115, la atribución del Municipio para la regulación del uso de suelo y la formulación de los planes y programas de Desarrollo Urbano.

### 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, (última reforma publicada DOF 1 de Junio de 2021), dentro de sus disposiciones establece que **la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben de conducirse en apego a los principios de política pública** de: Derecho a la ciudad, Equidad e inclusión, Derecho a la propiedad urbana, Coherencia y racionalidad, Participación democrática y transparencia, Productividad y eficiencia, Protección y progresividad del Espacio Público, Resiliencia, seguridad urbana y riesgos, y Accesibilidad universal y movilidad.

Así mismo, establece que 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, 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.

### **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 (última reforma publicada en el Periódico Oficial el 4 de septiembre de 2021) y dentro de sus objetivos generales se encuentran:

- I. El de lograr un mayor desarrollo en el Estado;
- II. 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;
- III. 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;
- IV. Promover el adecuado ordenamiento territorial y ecológico de los asentamientos humanos; y
- V. 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.

A los **Ayuntamientos** les 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.

**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:**

- II. Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables;
- III. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más eficiente;
- IV. No se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplirse en las etapas de realización, salvo caso fortuito o fuerza mayor; y
- VI. Sobrevenga otra causa de interés público que los afecte.

En ningún caso se deberá cancelar un programa de desarrollo urbano, sin que se apruebe y publique uno nuevo.

Los planes o programas de desarrollo urbano municipal deberán evaluarse y revisarse cada tres años.

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

- I. El Gobernador del Estado;
- II. La Secretaría;
- III. Los Ayuntamientos;
- IV. La Comisión Estatal;
- V. Las Comisiones Municipales;

- VI. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipales; así como las de la Federación, que realicen actividades en la Entidad;
- VII. Las entidades y grupos del sector social y privado que tengan interés directo; y

**IX. Los ciudadanos del Estado.**

**El Reglamento de Zonificación del Estado de Colima**

Publicado en el Periódico Oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 23 de agosto de 1997, (última reforma publicada en el Periódico Oficial el 29 de diciembre de 2018), precisa el conjunto de normas técnicas y los procedimientos, así como disposiciones generales, establecer el **conjunto de normas técnicas y de procedimiento 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.

**Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "LA RESERVA"**

La síntesis de la Tercera Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**LA RESERVA**", fue publicado el **sábado 16 de mayo de 2020**, en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", integrado por **3,110** lotes distribuidos de la siguiente manera:

USO	No. LOTES	SUP. m <sup>2</sup>	%
H4-U	2,758	288,356.49	39.19
MB-3	46	7,686.05	1.04
MD-3	206	78,889.28	10.72
MC-3	80	19,554.80	2.66
CR	0	0	0
EI	12	45,210.31	6.14
EV	6	23,300.29	3.17
EV-P	1	1,775.76	0.24
IN	1	400.00	0.05
VIALIDAD		266,862.06	36.27
ZONA FEDERAL		3,696.06	0.50
<b>TOTAL =</b>	<b>3,110</b>	<b>735,731.10</b>	<b>100.00</b>

El programa parcial de urbanización del fraccionamiento multicitado, asignó al lote de interés el siguiente uso: Al lote con clave **10-01-22-181-010-000** un uso de Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3).

Por lo anteriormente descrito, la empresa promotora **JADE GRUPO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.** representada por el C. ROY DENIZ SÁNCHEZ en su calidad de promotor y propietario del lote citado, somete a consideración del H. Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez, el presente instrumento que pretende llevar a cabo la cuarta modificación al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**LA RESERVA**", misma que tiene como **principal objetivo el cambio de uso del lote 010, para operar con uso de HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U).**

**OBJETIVOS**

**Objetivos Específicos**

- **Modificar el uso del suelo** asignado por el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**LA RESERVA**" al lote urbano identificado con la clave catastral **10-01-22-181-010-000** de uso **Mixto de Barrio Intensidad Alta MB-3 a Habitacional Unifamiliar Densidad Alta H4-U.**
- **Obtener un predio resultante con uso de Habitacional Unifamiliar Densidad Alta H4-U**, como resultado del cambio de uso al lote 10-01-22-181-010-000.
- Una vez modificada la zonificación, fusionar el predio con el lote colindante identificado con la clave catastral **10-01-22-181-025-000**, zonificado como habitacional unifamiliar densidad alta **H4-U**, y posteriormente apegarse a la normatividad vigente para la subdivisión.

## FASE DE DIAGNÓSTICO

### LOCALIZACIÓN

El predio en donde se desarrolló el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento de interés, se encuentra ubicado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, Col., con frente a la Av. Niños Héroes; en las proximidades con las colonias Higueras del Espinal, Residencial Tulipanes, La Fortuna, Puerta de Rolón y Punta Diamante.

### DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El predio que corresponde al área de aplicación de la presente modificación al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento de interés, se encuentra acreditado con la siguiente escritura pública:

**Escritura Pública Número 91,413**, de fecha **12 de octubre de 2022**, emitida por el **Lic. Rafael Verduzco Zepeda**, Notario adscrito asociado del Lic. Carlos de la Madrid Guedea, Notario Público titular de la **Notaria Pública Núm. 3**, de la ciudad de Colima, Colima, hace constar el contrato de COMPRAVENTA que celebran, **A).- de una parte**, el señor **FRANCISCO JAVIER DENÍZ MACÍAS**, en su carácter de albacea de la **sucesión intestamentaria a bienes de la señora Ma. Del Carmen Macías Campos**, como la parte vendedora y **B).- de la otra**, la sociedad mercantil denominada "**JADE GRUPO INMOBILIARIO**", **S.A. de C.V.**, representada por su apoderado general el señor **ROY DENIZ SÁNCHEZ**, como la parte compradora, con relación al siguiente inmueble:

- a) Lote de terreno urbano con uso de suelo de tipo Corredor Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3), marcado con el **lote número 10**, de la **manzana 181**, del fraccionamiento denominado "La Reserva", ubicado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, con una superficie de **573.71m<sup>2</sup>**, y las siguientes medidas y colindancias:

**Al Norte:** En 45.50m con los lotes del 11 al 17;

**Al Sur:** En 10.81m, haciendo una línea inclinada hacia el suroeste en 35.51m con la calle Sauce;

**Al Este:** En 15.50m con el lote 9; y

**Al Oeste:** En 7.92m con la calle Naranja.

La presente Escritura Pública, se encuentra inscrita en los folios reales **313869-1** de fecha **28 de noviembre de 2022** en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Colima.

En síntesis, el área de aplicación del presente instrumento lo conforman única y exclusivamente un lote urbano identificado catastralmente con las claves **10-01-22-181-010-000** propiedad de la empresa **JADE GRUPO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**, representada por su apoderado general el señor **ROY DENIZ SÁNCHEZ**, mismos que forman parte del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**LA RESERVA**", disponiendo de **573.71m<sup>2</sup>** de superficie, con uso de Mixto de Barrio Intensidad Alta MB-3.

### ZONIFICACIÓN

La zonificación que la estrategia del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento de interés, especifica para el área de aplicación una zona de Mixto de Barrio Intensidad Alta **MB-3 (Manzana 181, lote 010)**.

### JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La sociedad mercantil **JADE GRUPO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.** pretende modificar a **HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U)** el uso del suelo del lote **010**, de la manzana **181** del fraccionamiento denominado "**LA RESERVA**", en virtud de encontrarse zonificado por el Programa Parcial de Urbanización, como **Mixto de Barrio Intensidad Alta MB-3**.

Por lo tanto, el objetivo de este estudio, es el de aportar los elementos técnicos y jurídicos que posibiliten autorizar, **la modificación de la zonificación del Programa Parcial de Urbanización multicitado, específicamente al lote 010** ubicado en la esquina formada en la manzana 181 entre las calles Naranja y Sauce, debiéndose ajustar en todo momento a las normas de Control de la Edificación señaladas en el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

Al solicitar la presente modificación, el propietario de los predios reconoce que el H. Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez, es la autoridad competente a la que se refieren la Constitución Política de los Estados Unidos

Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos, que es su ley reglamentaria y con fundamento en los artículos 76, fracción I, y 77, fracción VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, basa su propuesta en las siguientes premisas.

- Que la zonificación que se pretende modificar es de menor intensidad que la que actualmente tiene.
- Que la sociedad promotora JADE GRUPO INMOBILIARIO S.A. DE C.V. acredita la propiedad del predio ubicado al suroriente del área de aplicación, que por su ubicación forma parte del fraccionamiento La Fortuna, marcado con el número 25 de la manzana 181, zonificado como Habitacional Unifamiliar Densidad Alta H4-U, con una superficie de 165.41m<sup>2</sup>, es interés de la parte promotora la modificación de la zonificación, para posibilitar la fusión del predio resultante con el predio objeto del presente, lo anterior, para que una vez fusionado los predios y zonificado como Habitacional Unifamiliar Densidad Alta H4-U.
- Que el uso de Habitacional Unifamiliar Densidad Alta H4-U que se pretende asignar al lote 010, es el mismo que tienen asignados los predios del resto de la manzana.
- Que el lote del área de aplicación dispone de los servicios e infraestructuras necesarias para el adecuado funcionamiento del uso que se pretende.

Que la modificación propuesta, pretende la modificación de la zonificación del Programa Parcial de Urbanización multicitado, específicamente al lote 010 ubicado entre las calles Naranja y Sauce, propiciando las condiciones legales necesarias para que el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, a través de la dependencia titular en materia de regulación urbana, otorguen las autorizaciones necesarias para llevar a cabo los usos permitidos que le otorga la zona y, por lo que:

- **Se solicita autorización para modificar el uso del suelo** asignado por el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado “LA RESERVA” al lote urbano identificado con la clave catastral **10-01-22-181-010-000** para de uso **Mixto de Barrio Intensidad Alta MB-3 que actualmente tiene, modificarlo a Habitacional Unifamiliar Densidad Alta H4-U.**

**MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA**

**A LA ZONIFICACIÓN.**

Se modifica la zonificación del lote **10-01-22-181-010-000** de la Tercera Modificación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado “LA RESERVA”, de zona **Mixto de Barrio Intensidad Alta MB-3** a zona **Habitacional Unifamiliar Densidad Alta H4-U.**

Considerando el cambio de zonificación solicitado, se incluyen al presente, las normas del control de edificación y los criterios de compatibilidad para la zona de **HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA H4-U**, que estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
<b>HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA H4-U</b>	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAM. TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS

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

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

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

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

De acuerdo con el cuadro no.5 de El Reglamento las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo propuestos, se describen a continuación:

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M. EDIF.
H4-U	90.00	6.0	R	90.00	0.8	1.6	1	1	3	-	30	Varía

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

## A LA LOTIFICACIÓN.

La lotificación original del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "LA RESERVA" estableció un total de **3,110 lotes**, disminuyendo en **1 lote de tipo MB-3** y aumentando 1 lote de **Habitacional Unifamiliar Densidad Alta H4-U** para la presente modificación, la cual queda de la siguiente manera:

USO	VERSIÓN PUBLICADA (16. mayo.2020)			VERSIÓN PROPUESTA		
	No. LOTES	SUP. M <sup>2</sup>	%	No. LOTES	SUP. M <sup>2</sup>	%
H4-U	2,758	288,356.49	39.19	2,759	288,930.20	39.27
MB-3	46	7,686.05	1.04	45	7,112.34	0.98
MD-3	206	78,889.28	10.72	206	78,889.28	10.72
MC-3	80	19,554.80	2.66	80	19,554.80	2.66
EI	12	45,210.31	6.14	12	45,210.31	6.14
EV	6	23,300.29	3.17	6	23,300.29	3.17
IN	1	400.00	0.05	1	400.00	0.05
EV-P	1	1,775.76	0.24	1	1,775.76	0.24
VIALIDAD		266,862.06	36.27		266,862.06	36.27
ZONA FEDERAL		3,696.06	0.50		3,696.06	0.50
<b>TOTAL =</b>	<b>3,110</b>	<b>735,731.10</b>	<b>100.00</b>	<b>3110</b>	<b>735,731.10</b>	<b>100.00%</b>

En lo referente al resumen general de áreas, éste no tiene alteraciones, por lo que se mantiene en los términos de la tercera modificación.

Por lo que respecta a la cesión de destinos de equipamiento, la versión publicada calculó la demanda de superficie de equipamiento bajo los siguientes parámetros; para la zona **Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U** le correspondió ceder **17.00m<sup>2</sup>** por lote vendible; al usos de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta MD-3, Mixto Central Intensidad Alta y Mixto de Barrio Intensidad Alta MB-3**, les correspondió ceder **20%** de la superficie vendible; lo anterior de acuerdo al Artículo **139** del Reglamento de Zonificación Estatal.

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	394,486.62	53.62%
ÁREA DE CESIÓN (EI+EV)	68,510.60	9.32%
ÁREA DE INFRAESTRUCTURA	400.00	0.05%
ÁREA DE VIALIDAD	266,862.06	36.27%
ÁREA DE EV PRIVADO	1,775.06	0.24%
ZONA FEDERAL	3,696.06	0.50%
<b>TOTAL</b>	<b>735,731.10</b>	<b>100.00%</b>

Por lo anterior y en virtud de que el lote 010 con zona MB-3 es el que se modifica a zona H4-U. La modificación de zonificación modifica el porcentaje de cesión que la original publicada, en virtud de que los usos MB-3 y H4-U tienen la obligación de dar diferente porcentaje en los términos del Reglamento de Zonificación referido, por lo tanto, el cálculo de cesión se ve alterado, tal como se puede apreciar en la siguiente tabla:

CÁLCULO VERSIÓN PUBLICADA (16 MAYO 2020)					CÁLCULO DE PROPUESTA			
USO	No. LOTES	SUP. M <sup>2</sup>	REQ. DE CESIÓN	SUP. A CEDER	No. LOTES	SUP. M <sup>2</sup>	REQ. DE CESIÓN	SUP. A CEDER
H4-U	2,758	288,356.49	17	6,886.00	2,759	288,930.20	17	46,903.00
MB-3	46	7,686.05	0.2	1,537.21	45	7,112.34	0.2	1,422.47
MD-3	206	78,889.28	0.2	15,777.86	206	78,889.28	0.2	15,777.86
MC-3	80	19,554.80	0.2	3,910.96	80	19,554.80	0.2	3,910.96
	3,110	394,486.62	<b>TOTAL=</b>	<b>68,112.03</b>	3,110	394,486.62	<b>TOTAL=</b>	<b>68,014.28</b>

Dentro de la presente modificación, no se realiza cambio alguno al área de cesión para destinos asignada al proyecto.

SEGUNDA MODIFICACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA (16 MAYO 2020)		SUPERFICIE PROPUESTA	
CESIÓN POR CÁLCULO	68,112.03 m <sup>2</sup>	CESIÓN POR CÁLCULO	68,014.28 m <sup>2</sup>
CESIÓN DE PROYECTO	68,510.60m <sup>2</sup>	CESIÓN DE PROYECTO	68,510.60m <sup>2</sup>
SUPERFICIE IN	400.00m <sup>2</sup>	SUPERFICIE IN	400.00m <sup>2</sup>
SUPERÁVIT	398.57m <sup>2</sup>	SUPERÁVIT	496.31m <sup>2</sup>

Cabe señalar que, de generarse una subdivisión del predio, éste estaría cubierto dado que existe un superávit de 496.31m<sup>2</sup>.

**A LA ESTRUCTURA URBANA.**

No se modifica la estructura urbana del fraccionamiento denominado "LA RESERVA".

**CONCLUSIONES**

La parte promotora reconoce que el H. Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez, es la autoridad competente a la que se refieren la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos, que es su ley reglamentaria, por lo que en fundamento con establecido en el **artículo 76, fracción I** y **artículo 77, fracción VIII** de la **Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima**, se solicita la presente modificación.

Al analizar las condiciones actuales del entorno del área de aplicación, motivo del presente estudio pertenecientes al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**LA RESERVA**", no se estima ningún problema legal y técnico para la modificación a la zonificación del lote urbano identificado con la clave catastral **10-01-22-181-010-000**; tampoco se detectaron problemas de compatibilidad con respecto a las actividades o giros existentes en la zona y sobre todo ninguna contravención a sus objetivos o a sus principales estrategias.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es factible la propuesta de modificar la estrategia del Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento en lo referente a la Zonificación, para el lote 010 actualmente zonificado como **Mixto de Barrio Intensidad Alta MB-3**, sin alterar su geometría y superficie con uso de **Habitacional Unifamiliar Densidad Alta H4-U**, sobre todo considerando que se cuenta con las infraestructuras necesarias para su desarrollo.

Así mismo, el estudio contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable Ayuntamiento y cuya justificación se expresa en los considerandos del mismo.

Por lo tanto, la presente modificación con respecto a la versión vigente publicada, se sintetiza de la siguiente manera:

- LA SUPERFICIE DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO SE MANTIENE EN **735,731.10m<sup>2</sup>**.
- EL NÚMERO DE MANZANAS SE CONSERVA.
- LAS SUPERFICIES DEL RESUMEN GENERAL DE ÁREAS SE CONSERVAN.

- 
- SE AUMENTA EN UNO EL NÚMERO DE LOTES H4-U, CAMBIANDO DE **2,758** A **2,759**; AUMENTANDO LA SUPERFICIE DE **288,356.49m<sup>2</sup>** A **288,930.20m<sup>2</sup>**.
  - SE REDUCE EN 1 EL NÚMERO DE LOTES DE TIPO MB-3, CAMBIANDO DE **46** A **45** LOTES; REDUCIÉNDOSE IGUALMENTE LA SUPERFICIE DE ESTA, PASANDO DE **7,686.05m<sup>2</sup>** A **7,112.34m<sup>2</sup>**.
  - SE MANTIENE LA SUPERFICIE Y EL NÚMERO DE LOTES DE TIPO MD-3 Y MC-3.
  - POR TANTO, EL NÚMERO TOTAL DE **LOTES VENDIBLES** SE MANTIENE EN **3,090**.
  - LA MODIFICACIÓN QUE SE PRETENDE, AUMENTA EL SUPERÁVIT DE **398.57m<sup>2</sup>** A **496.32m<sup>2</sup>**.
  - SE CONSERVA EL NÚMERO DE LOTES Y SUPERFICIES DE LOS PREDIOS **EI, IN y EV**.

Una vez autorizado y publicado el presente estudio, el predio resultante, así como la edificación que se pretende realizar, se ajustará a los lineamientos previstos por el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima y por ningún motivo los índices de edificación, coeficientes de ocupación y utilización, entre otros, deberán ser superiores a los previstos en la legislación vigente.

Así mismo, la parte promotora del presente estudio deberá acudir con el organismo operador de los servicios a efecto de registrar los cambios en el número de acometidas necesarias, derivadas de la unificación de los predios involucrados.

---

CUARTA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "LA RESERVA"



**SIMBOLOGIA**  
PARA LOS USOS

H4-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA  
MB-3 HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA

**JADE**  
PROMOTOR

JADE GRUPO INMOBILIARIO S.A. DE C.V.

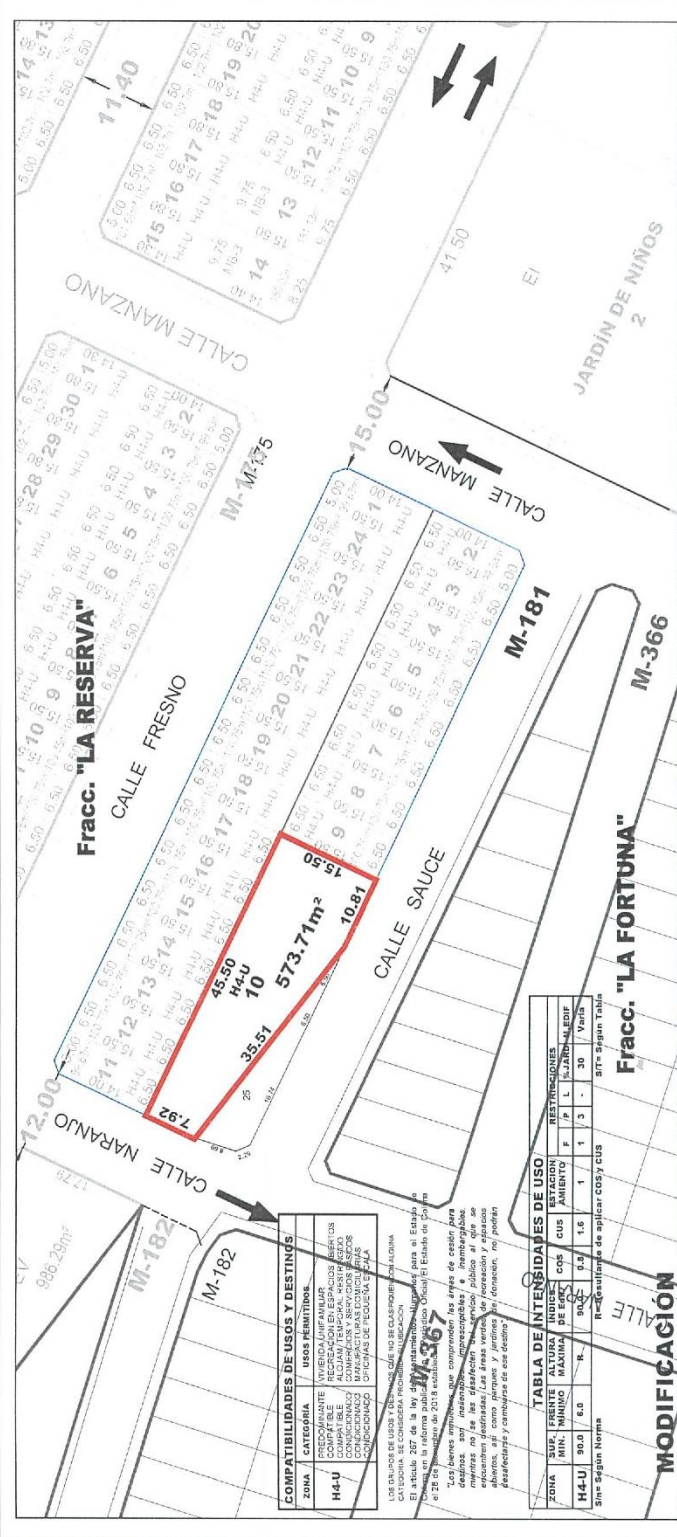
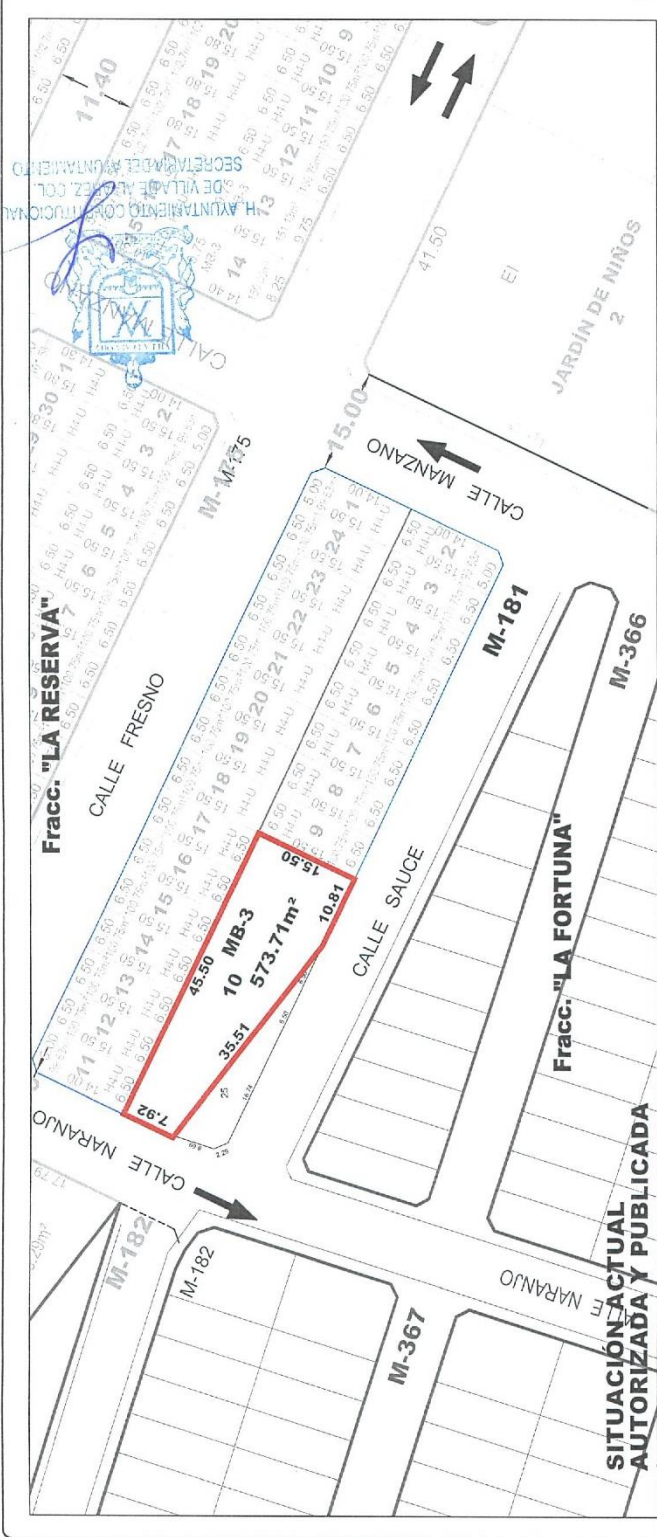
SECCION  
LOTE 010 DE LA MANZANA 181 DEL FRACCIONAMIENTO LA FORTUNA AL SUROESTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ALVAREZ, COLIMA

CONSULTOR  
**COMIXBA**  
CONSULTORIA AMBIENTAL

M. ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS  
PABLO HERRERA SOTO  
COL. JARDINES DE LAS LOMAS  
CEL. 312 2 23 23  
CONSULTORIA

MODIFICACIÓN A LA LOTIFICACIÓN  
FECHA Y FOLIO  
COLIMA, COL., DICIEMBRE DE 2023

**2**



**COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS**

ZONA	CATEGORÍA	USO PERMITIDO
H4-U	COMERCIO DE SERVICIOS	RECEPCIÓN DE ESPERADOS RESERVA
H4-U	CONDICIONADO	COMERCIO DE SERVICIOS
H4-U	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DE PRODUCTOS
H4-U	CONDICIONADO	INDUSTRIAS DE PRODUCTOS

Los cambios de uso y destino que no se cuantifiquen en esta tabla...  
El artículo 257 de la Ley de Planeación Municipal para el Estado de Colima...  
El artículo 258 de la Ley de Planeación Municipal para el Estado de Colima...  
El artículo 259 de la Ley de Planeación Municipal para el Estado de Colima...

**TABLA DE INTENDIDADES DE USO**

ZONA	SUA	FRENTE	ALTURA	INDICE	ESTACION
MIN.	MAXIMO	MINIMO	MAXIMO	DE PISOS	CUS
H4-U	90.0	6.0	1.0	1	1
				3	30
				1	Veria

Nota: Se sigue Norma N=Se permite de aplicar COSY CUS

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

**León Felipe Chávez Orozco**

Encargado del Despacho de la Dirección 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**