



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

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

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

www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO
NÚM. 9

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 16 DE NOVIEMBRE DE 2024

TOMO CIX
COLIMA, COLIMA

NÚM.

103

22 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA CUARTA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO "LA COMARCA", UBICADO AL PONIENTE DE LA CIUDAD 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 FRACCIONAMIENTO “LA COMARCA”, UBICADO AL PONIENTE DE LA CIUDAD 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 02.337/2024, de fecha 16 de octubre de 2024, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 17 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 la **Cuarta Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento “La Comarca”**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, promovido por la empresa denominada Lega Desarrollos S.A. de C.V.

SEGUNDO.- Que, con fecha 27 de septiembre de 2024, el H. Cabildo de Villa de Álvarez, Colima, aprobó la **Cuarta Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento “La Comarca”**, ubicado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, en el municipio de Villa de Álvarez, según Certificación del Acta de Cabildo expedida el día 30 de septiembre de 2024, por la Secretaria 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.- Se informa a la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, vigente para estos efectos en términos de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 195/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dictaminó la congruencia de la **Cuarta Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento “La Comarca”**, ubicado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, según consta en el documento del cual solicitan su publicación.

CUARTO.- Que, por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, el documento que contiene la **Cuarta Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento “La Comarca”**, ubicado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, 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*”, el documento que contiene la **Cuarta Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento “La Comarca”**, ubicado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, aprobada en la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 27 de septiembre 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 octubre 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

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD

Mediante escritura pública número 59,696 expedida por el **Lic. Carlos de la Madrid Virgen**, Notario Público titular de la Notaría Pública número 3, se hace constar la Rectificación de superficies que celebraron por una parte el **Ing. Eduardo Antonio Brun Solórzano** como representante legal de la empresa **Brun Processed Foods S.A de C.V.** y por la otra parte el **Ing. Arturo Valencia López, Arturo Ignacio Valencia López, Sergio Fidel Valencia López, Adela Valencia López, Rogelio Valencia Fernández, Lucila Selerina Fernández Orozco, Lucila Valencia Fernández y la menor Karen Valencia Fernández** representada por su madre la señora **Lucila Selerina Fernández Orozco**, sobre una fracción de la a su vez fracción del predio rústico denominado Mina de Peña, con una superficie actual de **291,193.83m²**, misma que a su vez tenía una superficie de 290,678.84m². La escritura está inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real número **135001-1** de fecha 10 de noviembre de 2008.

Se integra Dictamen de Vocación del Suelo Modalidad II, para relotificación de predios urbanos, número de oficio **DDU-0226/2021** de fecha 01 de marzo de 2020 y oficio de la **reasignación de claves** de los **lotes del 01 al 08** para la **MANZANA 015**, emitida por la Dirección de Catastro mediante oficio **DC-067/2021** de fecha 12 de mayo de 2021.

Mediante escritura pública número **88,452** de fecha 29 de abril de 2021, expedida por el **Lic. Carlos de la Madrid Guedea**, Notario Público titular de la Notaría Pública número 3, se hace constar la **Protocolización de los siguientes documentos:**
A) Del dictamen de vocación del suelo con número de oficio **DDU-0226-2021, modalidad II para relotificación de predios urbanos**, con los números **1 al 8** de la manzana **015** de la **etapa 28**, ubicados en el fraccionamiento **LA COMARCA**, en la ciudad de Villa de Álvarez, Colima; y **B) plano que contiene la relotificación actual y actualizada**, de los predios urbanos marcados del fraccionamiento mencionado, que se efectuó a solicitud de la sociedad mercantil denominada **LEGA DESARROLLOS, S.A. de C.V.**, representada por su Apoderado General, el señor ingeniero **Eduardo Antonio Brun Solórzano**.

La escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en los folios reales números: **338232-1, 338233-1, 338234-1, 338235-1, 338236-1, 338237-1, 338238-1, 338239-1** de fecha 20 de mayo de 2021.

Se integra Dictamen de Vocación del Suelo Modalidad II, para relotificación de predios urbanos, número de oficio **DDU-0227/2021** de fecha 01 de marzo de 2021 y oficio de la **reasignación de claves** de los **lotes del 01 al 05** para la **MANZANA 018**, emitida por la Dirección de Catastro mediante oficio **DC-068/2021** de fecha 12 de mayo de 2021.

Mediante escritura pública número **88,453**, de fecha 29 de abril de 2021, expedida por el **Lic. Carlos de la Madrid Guedea**, Notario Público titular de la Notaría Pública número 3, se hace constar la **Protocolización de los siguientes documentos:**
A) Del dictamen de vocación del suelo con número de oficio **DDU-0227-2021, modalidad II para relotificación de predios urbanos**, con los números **1 al 5** de la manzana **018** de la **etapa 28**, ubicados en el fraccionamiento **LA COMARCA**, en la ciudad de Villa de Álvarez, Colima; y **B) plano que contiene la relotificación actual y actualizada**, de los predios urbanos marcados del fraccionamiento mencionado, que se efectuó a solicitud de la sociedad mercantil denominada **LEGA DESARROLLOS, S.A. de C.V.**, representada por su Apoderado General, el señor ingeniero **Eduardo Antonio Brun Solórzano**.

La escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en los folios reales números: **338240-1, 338241-1, 338242-1, 338243-1, 338244-1** de fecha 20 de mayo de 2021.

PERSONALIDAD JURÍDICA

Mediante la Escritura número **42,504**, de fecha del 07 de enero de 2010, expedida por el **Lic. Mario de la Madrid de la Torre**, Notario Público Titular de la notaría pública número **9** del municipio de Colima, Col., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Colima, en el Folio Mercantil número 128403-1 de fecha del 14 de enero de

2010, se hace constar el cambio de Razón Social de la persona moral denominada **BRUN PROCESSED FOODS, S.A. DE C.V.**, al de **LEGA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**

ESTUDIOS URBANOS PREVIOS

En Sesión Ordinaria de H. Cabildo Constitucional de Villa de Álvarez, Col, celebrada el día 3 de abril de 2009, fue aprobado el Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento "**LA COMARCA**" y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el sábado 16 de mayo de 2009, promovido por la empresa **Brun Processed Foods, S.A. de C.V.**

En Sesión del H. Cabildo Constitucional de Villa de Álvarez, Col, celebrada el día 9 de septiembre de 2010, aprobó una Modificación al Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento "**LA COMARCA**" y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el sábado 16 de octubre de 2010, así como el cambio de nombre de la empresa promotora de **Brun Processed Foods, S.A. de C.V.** al de **Legar Desarrollos, S.A. de C.V.**

En Sesión del 31 de marzo de 2011 fue aprobado por el H. Cabildo de Villa de Álvarez una **FE DE ERRATAS** a la modificación al Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento "**LA COMARCA**" y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el sábado 23 de abril de 2011, promovido por la empresa **Legar Desarrollos, S.A. de C.V.**

En Sesión del 20 de mayo de 2015 fue aprobado por el H. Cabildo de Villa de Álvarez la modificación al Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento "**LA COMARCA**" y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el sábado 20 de junio de 2015, promovido por la empresa **Legar Desarrollos, S.A. de C.V.**

Con fecha del 27 de octubre de 2017, el Cabildo del citado Ayuntamiento, aprobó en los términos propuestos la **Tercera Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento La Comarca**, localizado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, y publicado el sábado 16 de diciembre de 2017.

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:

Etapas (s)	Fecha de Autorización de Cabildo	Fecha de Publicación en el Periódico Oficial del Estado
2	22 de diciembre 2010	15 de enero del 2011
1 y 44	21 de julio del 2011	30 de julio del 2011
3, 20 y 21	6 de octubre del 2011	22 de octubre del 2011
22	9 de marzo del 2012	17 de marzo del 2012
5	22 de diciembre del 2012	12 de enero del año 2013
23	12 de marzo de 2013	16 de marzo del 2013
4 y 47	24 de mayo del 2013	15 de junio del 2013
6 y 24	3 de octubre de 2013	12 de octubre del 2013
8, 36 y 50	14 de febrero de 2014	22 de febrero del 2014
25	7 de julio de 2014	19 de julio del 2014
35	7 de noviembre 2014	22 de noviembre del 2014
14	3 de febrero del 2015	14 de febrero del 2015
15	20 de mayo del 2015	30 de mayo del 2015
11 y 13	29 de julio de 2015	22 de agosto del 2015
12	26 de noviembre de 2016	10 de diciembre del 2016
46	26 de noviembre de 2016	10 de diciembre del 2016
7 y 9	6 de abril de 2017	22 de abril del 2017
39	23 de junio de 2017	8 de julio del 2017
51	18 de agosto de 2017	2 de septiembre del 2017
10	27 de octubre 2017	11 de noviembre del 2017
34	12 de enero de 2018	27 de enero del 2018
48 y 49	13 de julio de 2018	28 de julio del 2018
42 y 43	27 de septiembre de 2018	13 de octubre del 2018
16, 32 y 33	12 de julio de 2019	27 de julio de 2019
53 y 54	10 de octubre de 2018	8 de diciembre de 2018
39,51 y 54	12 de agosto de 2019	14 de septiembre de 2019
18, 26, 27, 28 y 31	22 de abril de 2020	2 de mayo del 2020
17, 29 y 55	13 de marzo 2021	20 de marzo del 2021
19 y 57	06 de septiembre 2021	18 de septiembre del 2021
38	19 de diciembre de 2022	24 de diciembre de 2022
30	28 de agosto de 2023	09 de septiembre de 2023

Mediante el oficio número **DDU 012/2021** de fecha 11 de enero de 2021 se expidió la Autorización para la construcción de viviendas **DUPLEX** en la manzana 015 lotes del 009 al 016, manzana 018 lotes del 006 al 012, manzana 024 lotes del 004 al 006.

Mediante la escritura número **88,151** expedida el **11 de marzo de 2021** por el **Lic. Carlos de la Madrid Guedea**, notario Titular de la Notaría Pública número 3 de la ciudad de Colima, se hace constar: **LA PROTOCOLIZACIÓN DEL OFICIO NÚMERO DDU 012/2021 RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN PARA EDIFICAR VIVIENDAS DÚPLEX DENOMINADAS “LA COMARCA DÚPLEX MANZANA 015 LOTES DEL 009 AL 016, MANZANA 018 LOTES DEL 006 AL 012, MANZANA 024 LOTES DEL 004 AL 006” DEL FRACCIONAMIENTO LA COMARCA EN VILLA DE ÁLVAREZ, COL., dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los Folios Reales del 343108 al 343125-1, del 343127 al 343144-1.**

Mediante el **Dictamen de Vocación de Suelo** mod II de folio **2271/2024** de fecha del 24 de abril de 2024 se hace constar la fusión de los lotes con las siguientes claves catastrales de la manzana 015:

	CLAVE CATASTRAL	FUSIÓN	
	10-01-23-015-009-001	10-01-23-015-009-001	
	10-01-23-015-009-002		
	10-01-23-015-010-001		
	10-01-23-015-010-002		
	10-01-23-015-011-001		
	10-01-23-015-011-002		
	10-01-23-015-012-001		
	10-01-23-015-012-002		
	10-01-23-015-013-001		
	10-01-23-015-013-002		
	10-01-23-015-014-001		
	10-01-23-015-014-002		
	10-01-23-015-015-001		
	10-01-23-015-015-002		
	10-01-23-015-016-001		
	10-01-23-015-016-002		

Mediante el **Dictamen de Vocación de Suelo** mod II de folio **2334/2024** de fecha del 30 de abril de 2024 se hace constar la fusión de los lotes con las siguientes claves catastrales de la manzana 018:

	CLAVE CATASTRAL	FUSIÓN	
	10-01-23-018-006-001	10-01-23-018-006-001	
	10-01-23-018-006-002		
	10-01-23-018-007-001		
	10-01-23-018-007-002		
	10-01-23-018-008-001		
	10-01-23-018-008-002		
	10-01-23-018-009-001		
	10-01-23-018-009-002		
	10-01-23-018-010-001		
	10-01-23-018-010-002		
	10-01-23-018-011-001		
	10-01-23-018-011-002		
	10-01-23-018-012-001		
	10-01-23-018-012-002		

Mediante el **Dictamen de Vocación de Suelo** mod II de folio **2272/2024** de fecha del 25 de abril de 2024 se hace constar la fusión de los lotes con las siguientes claves catastrales de la manzana 024:

	CLAVE CATASTRAL	FUSIÓN	
	10-01-23-024-004-001	10-01-23-024-004-001	
	10-01-23-024-004-002		
	10-01-23-024-005-001		

	10-01-23-024-005-002		
	10-01-23-024-006-001		
	10-01-23-024-006-002		
	10-01-23-024-007-000		

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.

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

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.

Por su parte, la legislación estatal de desarrollo urbano determinará la forma y los procedimientos para que los sectores sociales y privados participen en la formulación, **modificación**, evaluación y vigilancia de los planes o **programas de desarrollo urbano**.

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.

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**.

Establece que 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. Además, precisa que los PDUS deben establecer: La delimitación del centro de población; la zonificación primaria y secundaria; 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.

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. Precizando que **podrán ser modificados** o cancelados cuando **exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, estas modificaciones** o cancelación, **podrán ser solicitadas ante la autoridad correspondiente**, por **los ciudadanos del Estado**, entre otros.

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; y
- VIII. Las reservas para la expansión de los centros de población.

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;**
- 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
- V. 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.

ARTÍCULO 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

VIII. **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. Para tal efecto se establecen:

- a) La clasificación general de las áreas y predios;
- b) La definición de la utilización general del suelo;
- c) La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
- d) La clasificación de los usos y destinos de áreas y predios;
- e) Las normas de control de usos del suelo, indicando la compatibilidad de los usos y destinos en cada zona;
- f) Las normas de control de intensidad de la edificación;
- g) Las normas para el control de riesgos y la prevención de desastres y siniestros, aplicables según el tipo de utilización del suelo;
- h) Las normas a que se sujetará la utilización de las edificaciones y sitios afectos al patrimonio arquitectónico y urbano del Municipio;

La zonificación, por su grado de detalle, se clasifica en dos categorías:

- I. **Zonificación primaria:** En la que se determinan los aprovechamientos genéricos, o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde a los programas estatal, regionales de desarrollo urbano y a los programas de desarrollo urbano de centros de población; y
- II. **Zonificación secundaria:** En la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los programas parciales de urbanización.

BASES DE PLANEACIÓN

Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Villa de Álvarez.

Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 19 de diciembre de 2015, dentro de sus metas específicas de Planeación Urbana señala entre otras, la siguiente:

- Organizar la estructura urbana del área de aplicación, jerarquizando las unidades territoriales y proponiendo la asignación de usos y destinos acordes con el potencial de desarrollo.

Dentro de las metas específicas de Equipamiento Urbano, señala entre otros el siguiente:

- Establecer una estrategia de dotación y ubicación del equipamiento por subcentro urbano, barrios y unidades vecinales, con el fin de posibilitar que los espacios públicos sean sitios que alienten el acercamiento e identificación de las personas y de sociabilización de los grupos.

Por lo que respecta a las metas de Infraestructura, particularmente en el tema de vialidad y transporte establece entre otros:

- Plantear la estructuración de la red vial primaria y secundaria acorde con las expectativas de crecimiento futuro de las unidades territoriales inmediatas y las propuestas.

Tercera Modificación al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento LA COMARCA

La síntesis de la Tercera Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento **LA COMARCA**, fue publicado el sábado **16 de diciembre de 2017**, en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", integrado por **1,034** lotes distribuidos de la siguiente manera:

TERCERA MODIFICACIÓN (P.O. 16-dic-2017)		
USO	LOTES	SUP
H4-U	764	82,474.92
H4-H	60	8,431.86
MB-3	118	42,611.08
MD-3	67	11,292.25
S	13	68,487.58
<u>TOTAL</u>	<u>1022</u>	<u>213,297.69</u>
EI	5	10,253.60
EV	5	21,036.71
IN	2	1,180.70
<u>TOTAL =</u>	<u>12</u>	<u>32,471.01</u>

OBJETIVOS (4TA. MODIFICACIÓN)

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, en estricto apego a las estrategias establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez.

Objetivos Específicos

- **Modificar el lote único de la manzana 062, generando 6 manzanas con usos de Servicios a la Industria y al Comercio (S), Mixto de Barrio de Intensidad Alta (MB-3) y Habitacional Unifamiliar de densidad alta (H4-U).**
- **Modificar las manzanas 15, 18 y 24 cambiando la geometría y uso de los lotes que actualmente se encuentran con uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal de densidad alta (H4-H).**
- **Modificar la geometría de los lotes 2 y 3 de la Manzana 59, para generar un lote de área de cesión.**
- Generar la vialidad necesaria para dar acceso a las manzanas de nueva creación.
- Ajustar el área de cesión a los nuevos requerimientos por los cambios que se pretenden.
- Establecer las normas de intensidad de la edificación a los lotes generados.

FASE DE DIAGNÓSTICO

LOCALIZACIÓN

El predio en donde se desarrolló el fraccionamiento de interés, se encuentra ubicado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, Col., con frente a la Av. J. Merced Cabrera; al norte del fraccionamiento Punta Diamante, al este el fraccionamiento Ciudad Natura, y al poniente el Microparque Industrial, en las proximidades con los fraccionamientos Mina de Peña, fraccionamiento El Haya, y el Hospital General de Zona N° 1 del IMSS, entre otros.

Como se mencionó en la fase de antecedentes del presente estudio, el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "LA COMARCA", estableció una superficie total del predio de 362,004.23m², con un total de 1,022 lotes vendibles, 10 lotes de cesión y 2 lotes destinados a infraestructura, mismos que fueron sujetos autorizados bajo la modalidad de urbanización y edificación simultánea que establece la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima en su artículo 300, fracción III, y han sido sujetos de las incorporaciones municipales referidas, surgiendo así las áreas que en este acto se pretenden modificar y que de manera específica se detallan en el siguiente apartado.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El área de aplicación de la presente modificación corresponde exclusivamente a los siguientes lotes: manzana 015 lote 009-001, manzana 018 lote 006-001, manzana 024 lote 004-001, manzana 059 lotes 002 y 003 y manzana 062 lote 001, lo

anterior de acuerdo a oficio número **DC 147/2024** de asignación y reasignación de claves catastrales emitido por la Dirección de Catastro municipal en fecha 06 de junio de 2024.

ACCESIBILIDAD.

Por estar dentro de áreas urbanas incorporadas, los lotes que forman el área de aplicación, no presentan problemas de accesibilidad, pues se puede llegar a ellos a través de las vialidades urbanizadas por la sociedad mercantil promotora del presente estudio.

En el caso de los lotes de las manzanas 015, 018 y 024 tienen frente por las calles locales denominadas: La Cantera, El Portón y La Cúpula. En lo que respecta a la manzana 062, tiene frente hacia cuatro vías públicas constituidas por la Av. J. Merced Cabrera, al sur; calle La Viga, al norte; Avenida de la Comarca, al este; y Av. La Villita al poniente. Finalmente, el lote 2 de la manzana 059 tiene frente a la calle Los Limones.

INFRAESTRUCTURA.

Cabe mencionar que dada la calidad de área urbana incorporada que tienen los predios que integran el área de aplicación, las redes e infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, electrificación, entre otras, fueron realizadas por la parte promotora del presente estudio y supervisadas y validadas por los organismos operadores y el H. Ayuntamiento previamente a la realización de las incorporaciones municipales de los lotes en cuestión; sin embargo, considerando que se pretende incrementar el número de lotes vendibles, se gestionaron y obtuvieron las siguientes factibilidades:

Agua potable y drenaje sanitario. La CIAPACOV mediante Oficio **02-CI-DG-1121/2023** de fecha 18 de septiembre de 2023, signado por el director general, ha expresado que se cuenta con infraestructura apta para brindar los servicios, en la inteligencia de realizar un proyecto ejecutivo para los servicios que demanda la manzana 062, y para las manzanas 15, 18 y 024, verificar los servicios disponibles y la nueva lotificación para programar la contratación de los nuevos lotes.

Electrificación. La CFE mediante Oficio **DPC-101/2023** de fecha 8 de septiembre de 2023, signado por el jefe del Departamento de Planeación-Construcción, ha expresado que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para su centro de carga, en virtud de pretenderse incrementar el número de lotes de las manzanas 062, 015, 018 y 024.

ZONIFICACIÓN

La zonificación que la estrategia del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento de interés, especifica para el área de aplicación de las manzanas 015, 018 y 024 una zona Habitacional Densidad Alta en su modalidad plurifamiliar horizontal (**H4-H**); manzana 059, una zonificación Mixta de Barrio Intensidad Alta (**MB-3**) y zona de Servicios a la Industria y al Comercio (**S**) en la manzana 062.

ESTRUCTURA URBANA.

Por su parte, la estructura urbana prevista en la estrategia del Programa Parcial de Urbanización, no se altera con la creación de las nuevas calles que en su totalidad son locales.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La sociedad mercantil **LEGA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.** pretende modificar 5 manzanas del proyecto correspondiente al fraccionamiento **LA COMARCA**, cambiando los usos y la geometría de los lotes Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Alta H4-H de las manzanas 015, 018 y 024, así como también modificar la manzana 062 que actualmente tiene proyectado un solo lote con uso de Servicios a la Industria y al Comercio S, generando 6 manzanas con usos habitacionales unifamiliares de densidad alta H4-U, Mixto de Barrio Intensidad Alta MB-3 y Servicios a la Industria y al Comercio S.

Al hacer las modificaciones señaladas, se requiere hacer el balance del requerimiento de área de cesión, por lo que es necesario modificar la manzana 059 y modificar la geometría de los lotes 2 y 3 para proyectar un lote intermedio con el área de cesión faltante para posteriormente integrarla al lote 1.

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 se tienen la factibilidad del organismo operador en materia de agua potable y drenaje sanitario.
- Que se tienen la factibilidad de la Comisión Federal de Electricidad en materia de energía eléctrica.

- Que los usos propuestos en la modificación no contravienen la zonificación establecida en el Programa de Desarrollo Urbano de centro de Población de Villa de Álvarez.
- Que la sociedad promotora LEGA DESARROLLOS S.A. DE C.V., acredita la propiedad del predio ubicado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima.

Que la modificación propuesta, pretende la modificación del Programa Parcial de Urbanización multicitado, 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 Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento LA COMARCA, a las manzanas 015, 018, 024, 059 y 062.**

MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA

A LA ZONIFICACIÓN.

Se generan cambios a la lotificación de las manzanas **015, 018, 024, 059 y 062** del fraccionamiento denominado “**LA COMARCA**”, estableciendo los siguientes uso y destinos: Habitacional Unifamiliar Densidad Alta **H4-U**, Mixto de Barrio Intensidad Alta **MB-3**, Servicios a la Industria y al Comercio **S** y Espacios Verdes **EV**.

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:

ZONA		CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR 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
		PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
		PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO.
		COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
		COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
		COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
		COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
		COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
		CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
S	SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO	PREDOMINANTE	ALMACENES, BODEGAS Y MAYOREOS.
		PREDOMINANTE	TALLERES Y SERV. Y VENTAS ESPECIALIZADAS
		COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS
		COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
		COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
		COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS DE IMPACTO MAYOR
		COMPATIBLE	VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA.
		COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
		COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
		COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
		COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
		COMPATIBLE	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
		COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
		COMPATIBLE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
EV	ESPACIOS VERDES	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
		COMPATIBLE	NINGUNO

Como se señala en el reglamento, los grupos de usos permitidos, en que se agrupan las actividades o giros que se pueden ejecutar en cada zona, tienen tres categorías:

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. MÍN.	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
H4-H	120 (60)	8 (4)	R	60	0.8	1.6	1	2	3	-	20	cerrado
MB-3	120	10.00	R	-	0.8	2.4	S/T	5	3	-	20	Varía
S	400	15.00	R	-	0.8	8M ³	S/T	5	3	-	20	Varía
EI	S/N	-	S/N	S/N	S/N	S/N	S/T	5	-	-	30	Varía
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto
IN	varia	-	R	-	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

SIMBOLOGÍA

C.O.S. = COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO: Es el factor de superficie máxima de lote permitida para edificación.

C.U.S. = COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO: Es el factor del área máxima de edificabilidad en el lote.

DENSIDAD: SE REFIERE AL NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA BRUTA DE TERRENO.

EST: ESTACIONAMIENTO: INDICA NÚMERO DE CAJONES POR UNIDAD DE VIVIENDA O POR CANTIDAD DE M². CONSTRUIDOS.

R= LA QUE RESULTE DE APLICAR LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y DE UTILIZACIÓN DEL SUELO.

A LA LOTIFICACIÓN.

De acuerdo a la tercera modificación al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento "LA COMARCA", la tabla siguiente indica la situación autorizada y publicada y la propuesta para la presente modificación:

USO	SITUACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA		CUARTA MODIFICACIÓN	
	LOTES	SUP	LOTES	SUP
H4-U	764	82,474.92	888	97,398.63
H4-H	60	8,431.86	41	5,608.71
MB-3	118	42,611.08	134	46,174.87
MD-3	67	11,292.25	67	11,292.25
S	13	68,487.58	25	45,151.91
TOTAL	1,022	213,297.69	1155	205,626.37
EI	5	10,253.60	5	10,253.60

EV	5	21,036.71	6	21,349.92
IN	2	1,180.70	2	1,180.70
TOTAL =	12	32,471.01	13	32,784.22

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS AUTORIZADO Y PUBLICADO			RESUMEN GENERAL DE ÁREAS CUARTA MODIFICACIÓN		
ÁREA VENDIBLE	213,297.69	58.92%	ÁREA VENDIBLE	205,626.37	56.80%
ÁREA DE CESIÓN	32,471.01	8.97%	ÁREA DE CESIÓN	32,784.22	9.06%
ÁREA DE VIALIDAD	116,235.53	32.11%	ÁREA DE VIALIDAD	123,593.64	34.14%
	362,004.23	100%		362,004.23	100%

Cálculo del área de cesión

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 **17.00m²** por lote vendible; **Mixto de Barrio Intensidad Alta MB-3**, les correspondió ceder **20%** de la superficie vendible y a la zona de **Servicios a la Industria y al Comercio S** le corresponde ceder el **8%** de la superficie vendible; lo anterior de acuerdo al Artículo **139** del Reglamento de Zonificación Estatal.

USO	SITUACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA		CUARTA MODIFICACIÓN	
H4-U	764 X 17	12,988.00	888 X 17	15,096.00
H4-H	60 (120 VIVIENDAS)	2,040.00	41 (82 VIVIENDAS)	1,394.00
MB-3	42611.08 X 0.20	8,522.22	46,174.87 X 0.20	9,234.97
MD-3	11,292.25 X 0.20	2,258.45	11,292.25 X 0.20	2,258.45
S	68,487.58 X 0.08	5,479.00	45,151.91 X 0.08	3,612.15
TOTAL =		31,287.67		31,595.57

Dentro de la presente modificación, se genera un lote de espacios verdes y abiertos, el cual se fusionará con el lote 1 de la manzana 059.

SITUACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA		MODIFICACIÓN	
CESIÓN POR CÁLCULO	31,287.67 m²	CESIÓN POR CÁLCULO	31,595.57m²
CESIÓN DE PROYECTO	32,471.01m²	CESIÓN DE PROYECTO	32,784.22m²
SUPERFICIE IN	1,180.70m²	SUPERFICIE IN	1,180.70m²
SUPERÁVIT	2.63m²	SUPERÁVIT	7.95m²

Vialidades

Calle de Distribución CD-12. Vialidad que corresponde a la calle **La Viga** consolidada totalmente en el fraccionamiento "La Comarca", se diseñó en un derecho de vía de 16.60m contempla un cuerpo de doble circulación 7.00m, cada cuerpo de circulación se diseñó con un carril de circulación de 3.50 y estacionamiento de 2.50m, aceras de 2.30m ambos lados.

El resto de las vialidades se diseñaron como calles locales con derecho de vía de, 14.00, 12.00m y 11.40

La calle Parotilla se diseñó como calle local con 12.00m de derecho de vía con dos carriles de circulación de 3.00m cada uno, un carril de estacionamiento de 2.40m y aceras de 1.80m, a partir de la calle Priv. Los Portales hasta la Av. Parotas, en el tramo comprendido entre la Av. J. Merced Cabrera y la calle Priv. Los Portales, se diseñó con un derecho de vía de 14.00m, considerando en su diseño dos carriles de circulación de 3.50m y aceras de 3.50m cada una. Por su parte la calle Privada Los Portales en el sentido oriente - poniente, se diseñó con un derecho de vía de 12.00m considerando un carril de circulación de 3.60m, estacionamiento de 2.40m, acera norte de 1.80m y acera sur de 4.20m, generando un área verde en dicha acera que amortigüe la vista con los predios con uso de Servicios a la Industria y al Comercio, la calle Priv. Los Portales en el sentido norte – sur se diseñaron bajo el mismo esquema, con aceras de 3.50m corresponde a las aceras poniente y oriente respectivamente. Por su parte las calles locales con derecho de vía de 11.40m, cuentan con un carril de circulación de 3.00, carriles de estacionamiento en ambos lados de 2.40m y aceras de 1.80m. el pavimento será en todos los casos de empedrado.

En lo referente al puente peatonal, propuesto por la empresa promotora en el Programa Parcial original, y considerando que con el puente vehicular en la parte norte se estaría vinculando también peatonalmente, en ese sentido la misma empresa promotora considera su eliminación de las acciones urbanas considerando que el lote correspondiente a Ciudad Natura es un lote incorporado al sistema municipal en el cual no hubo ninguna consideración para una obra de esta

naturaleza, ya que para el desplante de la estructura del puente fuera de la zona federal se requiere superficie de terreno del cual no se acredita el interés jurídico.

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 **"LA COMARCA"**, no se estima ningún problema legal y técnico para llevar a cabo la 4TA modificación solicitada.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es factible la propuesta de modificar las manzanas **15, 18, 24, 59 y 62** de la estrategia del Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento LA COMARCA, sobre todo considerando que se cuenta con las infraestructuras necesarias para su desarrollo, así como las factibilidades para donde es necesario su introducción.

Por otro lado, se respetan y atienden los objetivos y estrategia del PPU al asumirse los que motivan esta propuesta como derivados de aquellos.

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:

EL NÚMERO DE MANZANAS AUMENTA EN **5**.

EL NÚMERO DE LOTES VENDIBLES AUMENTA EN **133** QUEDANDO EN **1,155**

EL NÚMERO DE LOTES PARA H4-U AUMENTA EN **124**, QUEDANDO **888**.

EL NÚMERO DE LOTES PARA MB-3 AUMENTA EN **16**, QUEDANDO EN **134** LOTES.

EL NÚMERO DE LOTES PARA MD-3 SE MANTIENE.

EL NÚMERO DE LOTES PARA H4-H DISMINUYE EN **19**, QUEDANDO **41**.

EL NÚMERO DE LOTES PARA S AUMENTA EN **12**, QUEDANDO EN **25**.

DISMINUYE EL ÁREA VENDIBLE DEL FRACCIONAMIENTO EN **7,671.32m²** QUEDANDO FINALMENTE EN **205,626.37m²**.

SE AUMENTA EL ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS DE EQUIPAMIENTO EN **313.21m²** QUEDANDO FINALMENTE EN **32,784.22m²**.

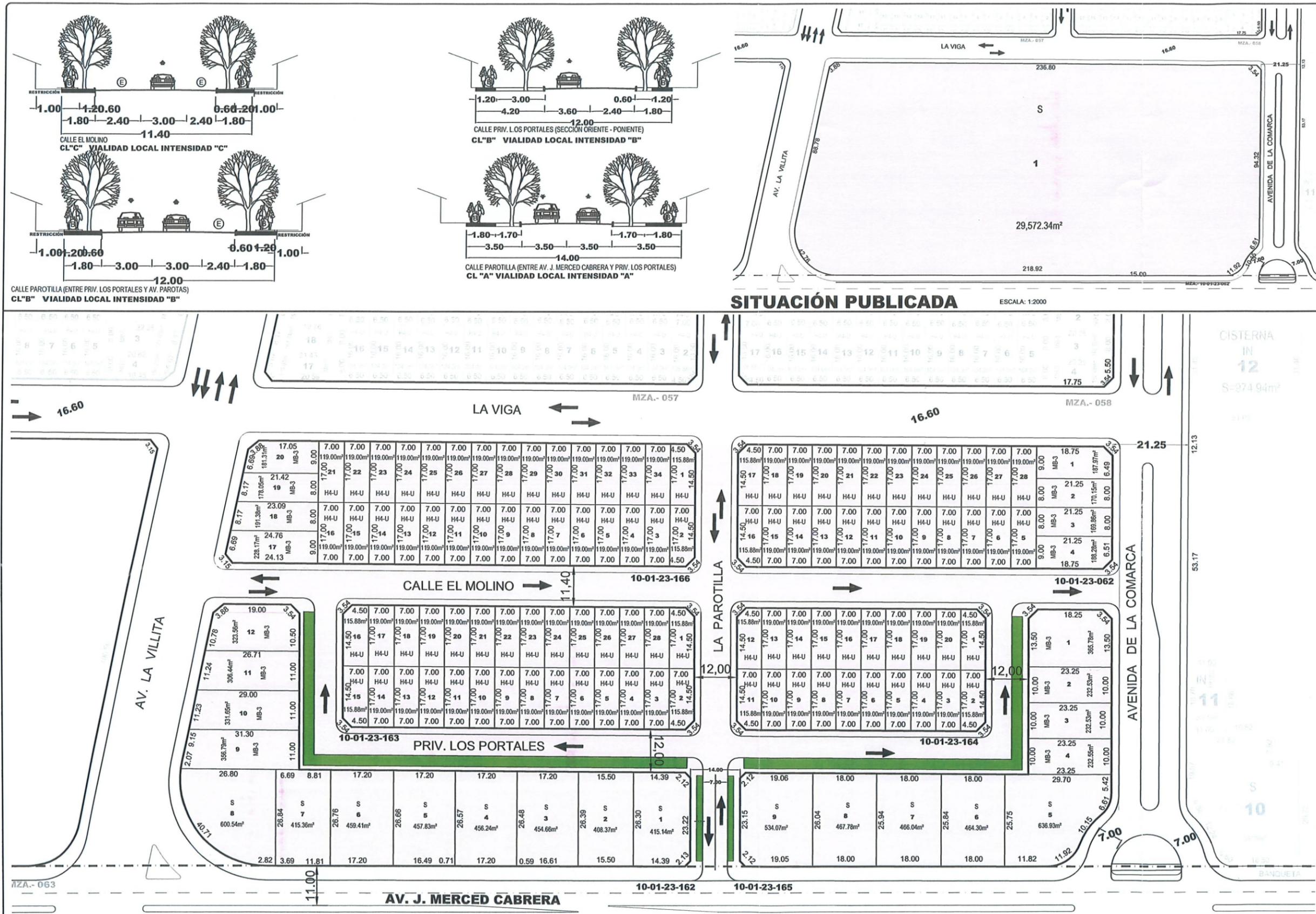
EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PROGRAMA SE MANTIENE.

SE AUMENTA EL ÁREA DE VIALIDAD EN **7,358.11m²** QUEDANDO FINALMENTE EN **123,593.64m²**.

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.

SIN TEXTO



4TA. MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "LA COMARCA"



- SIMBOLOGIA**
- PARA LOS USOS**
 - H4-U** HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
 - H4-H** HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA
 - MD-3** CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA
 - MB-3** MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
 - S** SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO

- PARA LOS DESTINOS**
- EV** ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
 - EI** EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
 - IN** EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA
 - PO** POZO PROFUNDO

ZONA CATASTRAL = 23
 ÁREA DE ZONA FEDERAL

LOTES QUE SE MODIFICAN

USO	H4-U	H4-H	MB-3	MD-3	S	EI	EV	IN	TOTAL
# LOTES	888	41	134	67	25	5	6	2	1168

USO	# LOTES	SUPERFICIE DE CESEION	SUPERFICIE DE DESTINO	CESEION DE CALCULO	CESEION DE PROYECTO	DIFERENCIA
H4-U	888	97,398.63	17m ² /lote	15,096.00	1,394.00	
H4-H	41	5,606.71	34m ² /lote	1,394.00	9,314.97	
MB-3	134	45,174.87	20%	2,258.45	3,612.15	
MD-3	67	11,292.25	20%	2,258.45	3,612.15	
S	25	45,151.91	8%	3,612.15	1,198.57	
TOTAL	1155	205,626.37		15,096.00	31,595.57	

SUPERAVIT DE CESEION	SUPERFICIE DE LOTES IN	SUPERAVIT
1,198.57m ²	1,198.70m ²	7.85m ²

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	205,626.37	56.80%
ÁREA DE CESEION	32,784.22	9.96%
ÁREA DE VIALIDAD	123,593.64	34.14%
TOTAL	362,004.23	100.00%

DESARROLLADOR:
LEGA DESARROLLOS S.A. DE C.V.

UBICACION:
 PONIENTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ALVAREZ

CONSULTOR:
colimba CONSULTORIA URBANO AMBIENTAL

M. ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
 PERITO URBANO NO. 2

PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS
 TEL. (312) 312-32-25 COLIMA, COL.

PLANO:
LOTIFICACION MODIFICACION
 ESCALA: 1:1000

LUGAR Y FECHA:
 VILLA DE ALVAREZ, COL., JULIO DE 2024

NUMERO DE LAMINA:
2a

MODIFICACIÓN

COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS	
ZONA	USOS PERMITIDOS
PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
CONDICIONADO	ORIGINALES DE PEQUEÑA ESCALA
CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
PREDOMINANTE	VIVIENDA PLUR. HORIZONTAL
PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSION
COMPATIBLE	CENTROS DE IMPACTO MAYOR
COMPATIBLE	COM. Y SERVICIOS DE PEQUEÑA ESCALA
COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
PREDOMINANTE	VIVIENDA PLUR. VERTICAL
PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSION
COMPATIBLE	CENTROS DE IMPACTO MAYOR
COMPATIBLE	COM. Y SERVICIOS DE PEQUEÑA ESCALA
COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL
COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
COMPATIBLE	RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS
CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
PREDOMINANTE	ALMACENES, BODEGAS Y MAYORES Y VENTAS ESPECIALIZADAS
COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS
COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSION
COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS DE IMP. MAYOR
COMPATIBLE	VENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA
COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
COMPATIBLE	ORIGINALES EN GENERAL
COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
COMPATIBLE	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO, CUMPLIENDO LINEAMIENTOS DE RIESGO BAJO
COMPATIBLE	INDUSTRIAS DE BAJO IMPACTO
COMPATIBLE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
PREDOMINANTE	RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS
COMPATIBLE	NINGUNO
PREDOMINANTE	EQUIP. URBANO REGIONAL
COMPATIBLE	RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS
PREDOMINANTE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
COMPATIBLE	NINGUNO

LOS GRUPOS DE USOS Y DESTINOS QUE NO SE CLASIFIQUEN CON ALGUNIA DE LAS TRES CATEGORIAS SEÑALADAS, SE CONSIDERAN PROHIBIDOS.

GIROS QUE SE PROHIBEN EN EL PRESENTE DESARROLLO

GRUPOS	ACTIVIDADES O GIROS
ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO	CENTROS NOCTURNOS
COMERCIOS Y SERVICIOS BASICOS	MOTELES
CENTROS DE DIVERSION	CANTINAS, BARES Y VIDEOBARES
	CENTROS NOCTURNOS Y CABARETS

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M.EDIF
H4-U	90.0	6.00	R	90	0.80	1.60	1	1	3	-	30	Varia
H4-H	400	8.00 (4)	R	75	0.80	1.60	1	2	3	-	20	Cerrado
MB-3	120.0	10.0	R	-	0.80	2.4	S/T	5	3	-	20	Varia
MD-3	120.0	10.0	R	-	0.80	2.4	S/T	5	3	-	20	Varia
S	400.0	15.0	R	-	0.80	2.4	S/T	5	3	-	20	Varia
EV	S/N	Varia	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto
EI	S/N	-	R	-	S/N	S/N	S/T	5	-	-	30	Varia
IN	S/N	Varia	R	-	0.70	2.1	S/T	5	5	5	30	Abierto

S/n= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla Semcer = Semicerrado

4TA. MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "LA COMARCA"



SIMBOLOGIA

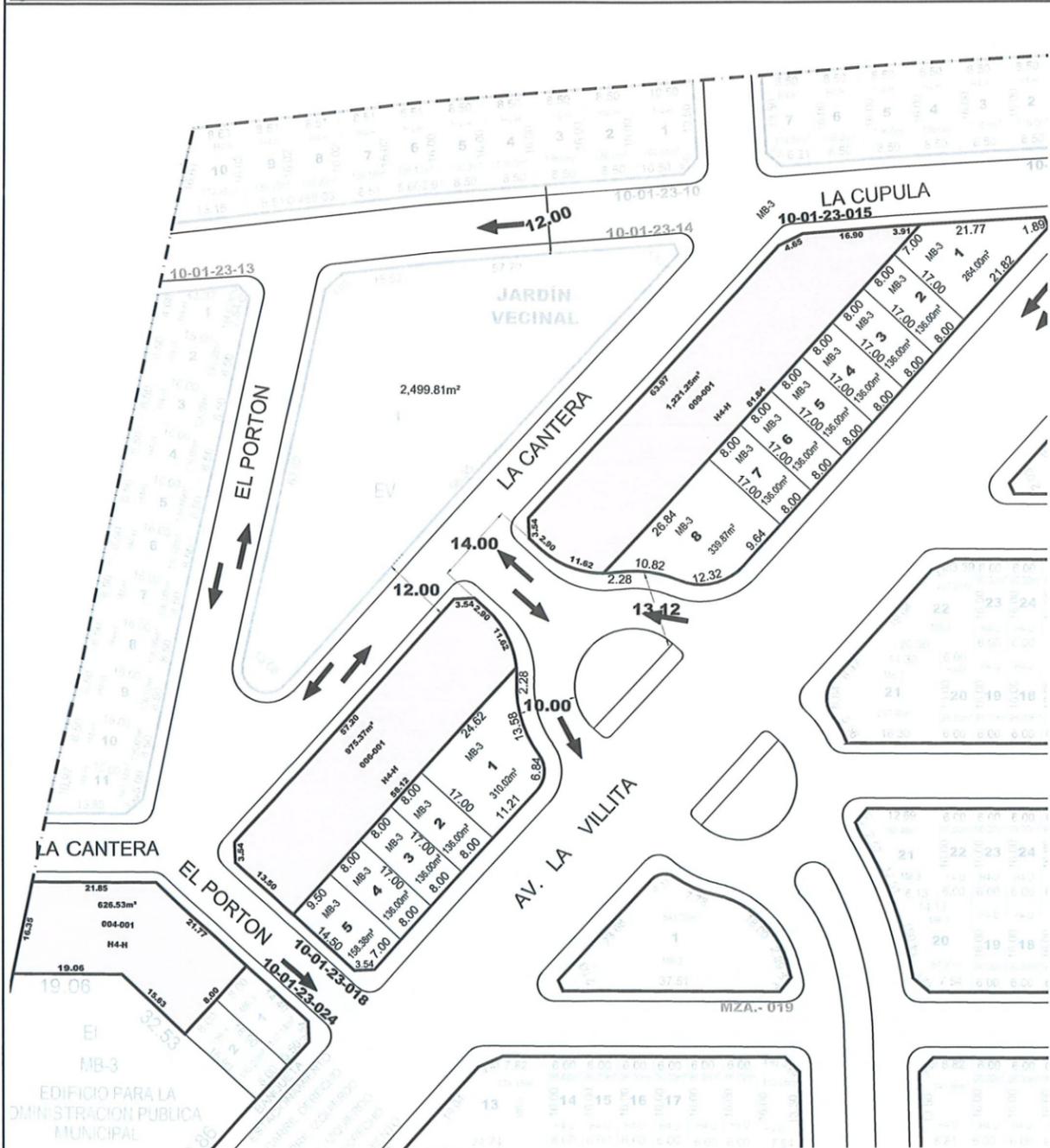
PARA LOS USOS

H4-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
H4-H HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA
MD-3 CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA
MB-3 MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
S SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO

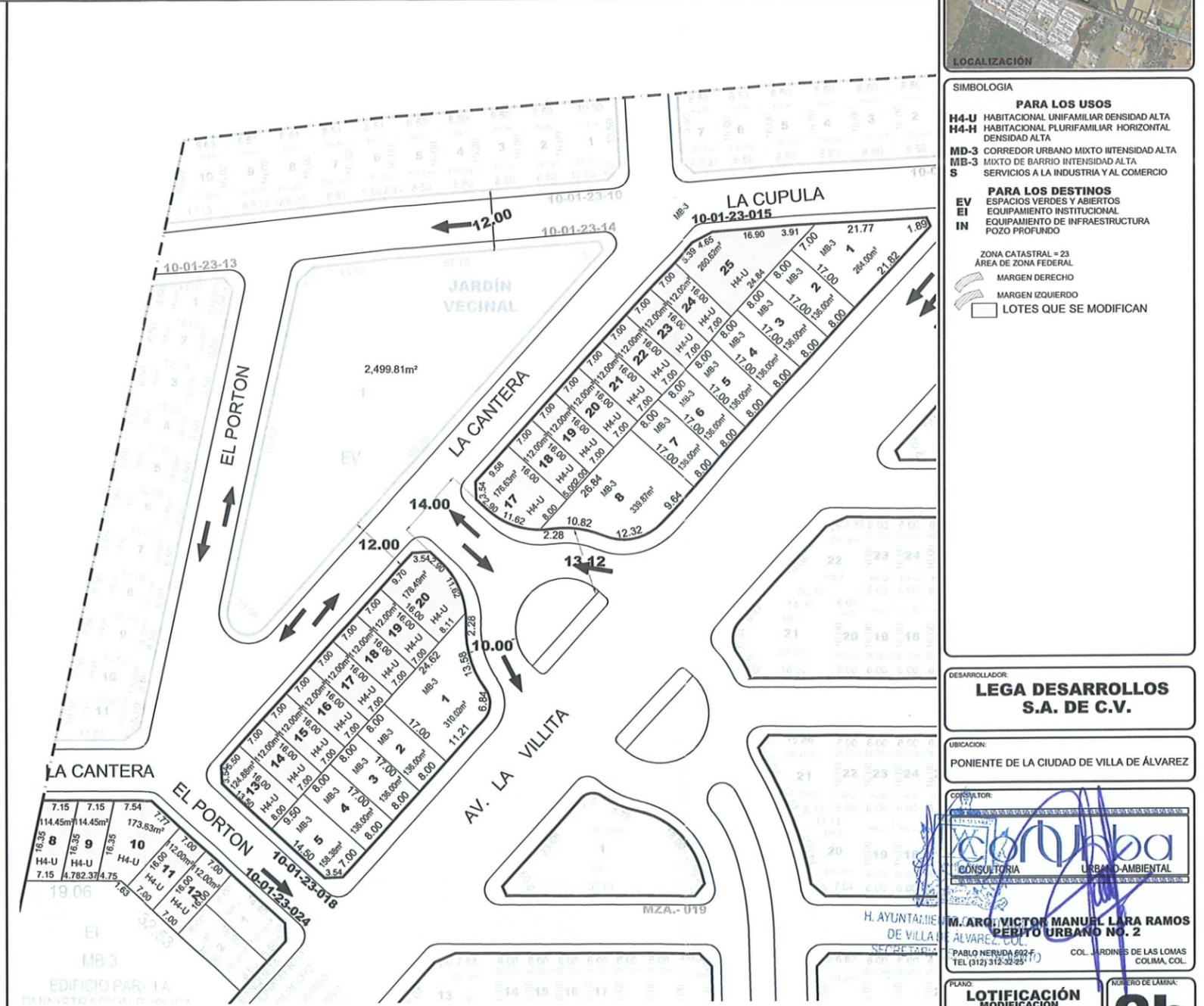
PARA LOS DESTINOS

EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
EI EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
IN EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA POZO PROFUNDO

ZONA CATASTRAL = 23
ÁREA DE ZONA FEDERAL
MARGEN DERECHO
MARGEN IZQUIERDO
LOTES QUE SE MODIFICAN



SITUACIÓN ACTUAL (FUSIÓN)



MODIFICACIÓN

DESARROLLADOR:
LEGA DESARROLLOS S.A. DE C.V.

UBICACION:
PONIENTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ

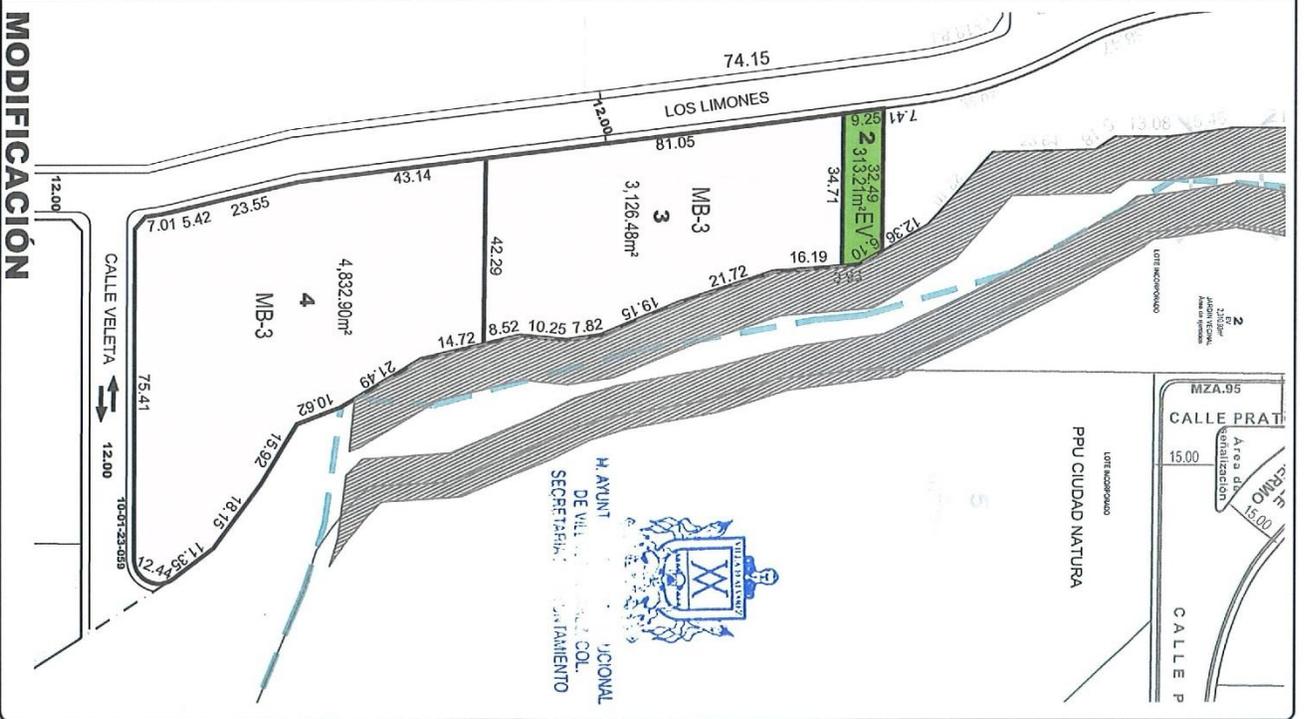
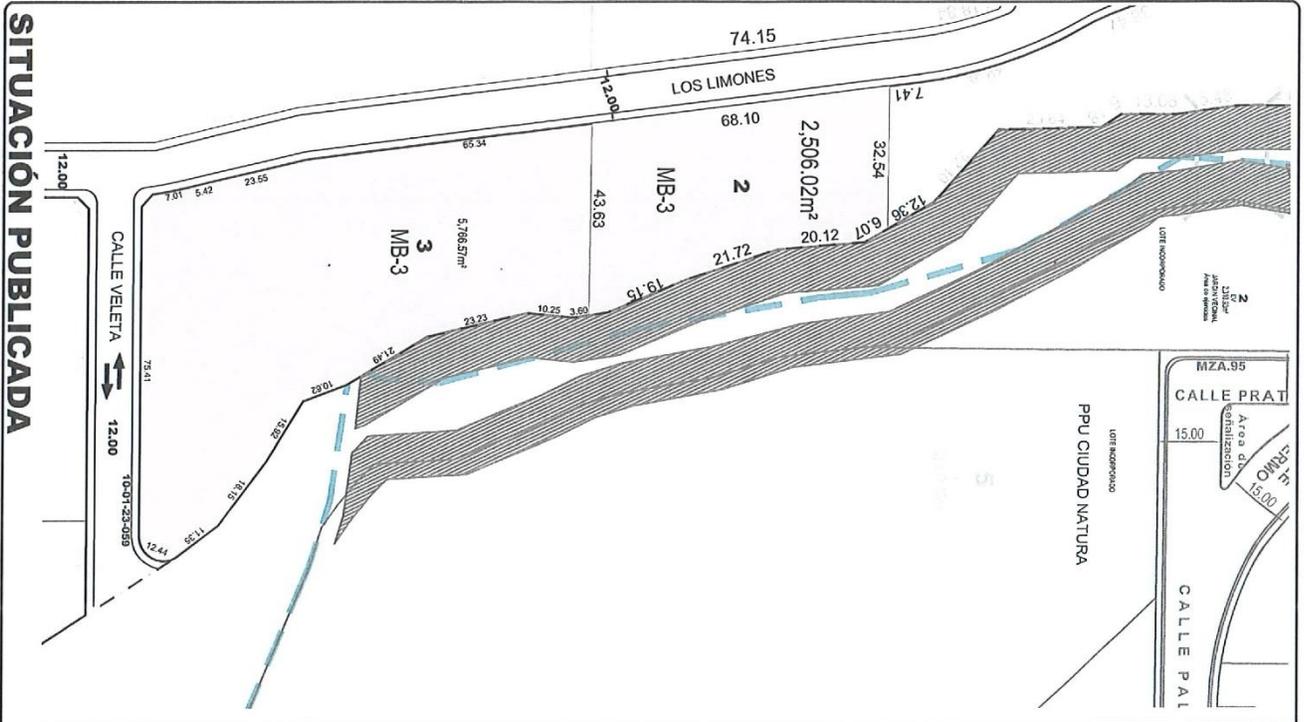
CONSULTOR:
Urbanidea CONSULTORIA URBANO-AMBIENTAL

H. AYUNTAMIENTO DE VILLA DE ÁLVAREZ, COL.
M. ARO. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
PERITO URBANO NO. 2
PABLO HEREDIA 602-F TEL (312) 312-3235 COL. JARDINES DE LAS LOMAS COLIMA, COL.

PLANO:
LOTIFICACIÓN MODIFICACIÓN
ESCALA: 1:1000

LUGAR Y FECHA:
VILLA DE ÁLVAREZ, COL., JULIO DE 2024

NÚMERO DE LÁMINA:
2b



4TA. MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION DE FRACCIONAMIENTO "LA COMARCA"



SIMBOLOGIA

PARA LOS USOS

H4-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
 H4-H HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA
 MDP-3 CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA
 S MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO

PARA LOS DESTINOS

EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
 EI EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
 IN POZO PROFUNDO

ZONA CATASTRAL = 23
 AREA DE ZONA FEDERAL

LOTES QUE SE MODIFICAN

DESARROLLADOR:
LEGA DESARROLLOS
S.A. DE C.V.

DIRECCION:
 PONIENTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ALVAREZ

CONSULTOR:

CONDOMINIO CONSULTORIA

M. Arb. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
PERITO URBANO ND. 2

PAISAJE URBANO 022-F
 TEL: (01) 316 58 25
 COL: JARDINES DE LAS LOMAS
 COLIMA, COL.

FRANCO:
LOTIFICACION
 ESCALA: 1:1500

2C

INSTRUMENTO DE LUBRICA



EL ESTADO DE COLIMA

**PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Alberto Eloy García Alcaraz

Secretario General de Gobierno y
Director del Periódico Oficial

Arturo Javier Pérez Moreno

Director General de Gobierno

Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval

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