



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. 3

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 07 DE MARZO DE 2026

TOMO CXI
COLIMA, COLIMA

NÚM.

19
16 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL “CAMPESTRE BUENOS AIRES”, EN LO CONCERNIENTE A LOS LOTES MARCADOS CON LA CLAVE CATASTRAL: 03-02-90-001-021-000, 03-02-90-003-008-000 Y 03-02-90-001-013-000, UBICADO AL ORIENTE DE LA COMUNIDAD DE NOGUERAS, EN EL MUNICIPIO DE COMALA, DEL ESTADO DE COLIMA.

Pág. 3

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO**

QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL “CAMPESTRE BUENOS AIRES”, EN LO CONCERNIENTE A LOS LOTES MARCADOS CON LA CLAVE CATASTRAL: 03-02-90-001-021-000, 03-02-90-003-008-000 Y 03-02-90-001-013-000, UBICADO AL ORIENTE DE LA COMUNIDAD DE NOGUERAS, EN EL MUNICIPIO DE COMALA, DEL ESTADO DE 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 244/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.079/2026, de fecha 18 de febrero de 2026, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día siguiente, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, del documento que contiene la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Residencial “Campestre Buenos Aires”, en lo concerniente a los lotes marcados con la Clave Catastral: 03-02-90-001-021-000, 03-02-90-003-008-000 y 03-02-90-001-013-000**, ubicado al oriente de la Comunidad de Nogueras, en el municipio de Comala, del Estado de Colima, promovido por el C. Francisco Peña Virgen.

SEGUNDO.- Que con fecha 26 de agosto de 2025, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Comala, aprobó la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Residencial “Campestre Buenos Aires”, en lo concerniente a los lotes marcados con la Clave Catastral: 03-02-90-001-021-000, 03-02-90-003-008-000 y 03-02-90-001-013-000**, ubicado al oriente de la Comunidad de Nogueras, en el municipio de Comala, del Estado de Colima, según se advierte de la certificación del punto de acuerdo expedida el día de su fecha, por la persona titular de la Secretaría del H. Ayuntamiento de Comala; cuyos originales obran en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

TERCERO.- Que según informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano que la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente para estos efectos en términos de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 244/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dictaminó la congruencia de la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Residencial “Campestre Buenos Aires”, en lo concerniente a los lotes marcados con la Clave Catastral: 03-02-90-001-021-000, 03-02-90-003-008-000 y 03-02-90-001-013-000**, ubicado al oriente de la Comunidad de Nogueras, en el municipio de Comala, del Estado de Colima, de la cual solicita su publicación.

CUARTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, el documento que contiene la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Residencial “Campestre Buenos Aires”, en lo concerniente a los lotes marcados con la Clave Catastral: 03-02-90-001-021-000, 03-02-90-003-008-000 y 03-02-90-001-013-000**, ubicado al oriente de la Comunidad de Nogueras, en el municipio de Comala, del Estado de Colima, en los términos precisados en los Considerandos que anteceden.

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

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, del documento que contiene la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Residencial “Campestre Buenos Aires”, en lo concerniente a los lotes marcados con la Clave Catastral: 03-02-90-001-021-000, 03-02-90-003-008-000 y 03-02-90-001-013-000**, ubicado al oriente de la Comunidad de Nogueras, en el municipio de Comala, del Estado de Colima, aprobado por el Cabildo el día 26 de agosto de 2025.

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 20 de febrero de 2026.

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.

VERSIÓN ABREVIADA

Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Residencial "Campestre Buenos Aires": en lo concerniente a los lotes marcados con clave catastral: 03-02-90-001-021-000, 03-02-90-003-008-000 y 03-02-90-001-013-000.

INTRODUCCIÓN.

El presente estudio aporta los elementos técnicos y jurídicos que hacen posible la autorización para llevar a cabo la modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Residencial "Campestre Buenos Aires". Donde se plantea el cambio de superficies de los lotes urbanos identificados con las claves catastrales 03-02-90-001-021-000, 03-02-90-003-008-000 y 03-02-90-001-013-000, este cambio permitirá la actualización de superficie, perímetro y frentes de los lotes indicados. Además, que facilitará la conexión por medio de un "Pase" de infraestructura, en uno de los lotes mencionados.

Dicho fraccionamiento es propiedad del Sr. Francisco Peña Virgen. Así como una superficie marcada con la Mza. 01, Lote 13 con uso EV, es consignada al H. Ayuntamiento de Comala.

ANTECEDENTES.

El estudio o propuesta aquí presentada tratará de responder al logro de los objetivos y políticas del Programa Parcial de Urbanización, instrumento del que forma parte y el cual deberá ser congruente en su estrategia general, sin afectación a su contenido publicado.

En este apartado, se pretenden mencionar los antecedentes para estar en condiciones de promover el presente estudio, mismos que se describen a continuación:

- En sesión celebrada el pasado 22 de agosto de 2009, se aprobó por el H. Cabildo Comala, el Programa Parcial de Urbanización denominado "Residencial Campestre Buenos Aires", mismo que fue publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" de fecha 26 de septiembre de 2009.
- Se otorga la Licencia de Urbanización y autorización de Proyecto ejecutivo de urbanización en fecha de 31 de diciembre de 2007.
- En sesión celebrada el pasado 06 de octubre de 2009, se aprobó por el H. Cabildo Comala, la Incorporación Municipal de la 1ª etapa, del fraccionamiento denominado "Residencial Campestre Buenos Aires", mismo que fue publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" de fecha 31 de octubre de 2009.
- En sesión celebrada el pasado 02 de diciembre de 2014, se aprobó por el H. Cabildo Comala, la Incorporación Municipal de 30 lotes del Fraccionamiento "Campestre Buenos Aires" (Conocida como 2da. Etapa), mismo que fue publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" de fecha 27 de diciembre de 2014.
- FE DE ERRATAS Al Acuerdo de Incorporación Municipal autorizado por el Honorable Cabildo en Sesión Pública Ordinaria de fecha 02 de diciembre de 2014 y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el día 27 de

diciembre de 2014, en el número 59, Tomo XCIX, agregándose en el Considerando Séptimo contenido en la página 2028, la tabla de superficies, medidas y colindancias de los 30 lotes autorizados para su incorporación municipal, asimismo, se deberá sustituir el plano de lotificación contenido en la página 2032 de la citada publicación. Publicación Oficial en el periódico “El Estado de Colima”, sábado 28 de febrero de 2015.

- Modificación del Programa Parcial de Urbanización denominado “Residencial Campestre Buenos Aires”, localizado al Oriente de la comunidad de Noguerras, perteneciente al municipio de Comala. Publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”, el sábado 12 de septiembre de 2015.
- Que el 11 de enero de 2018, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Comala, aprobó en los términos propuestos la Modificación al Programa Parcial de Urbanización Residencial Campestre Buenos Aires, misma que fue publicada el 14 de abril de 2018, en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”.

FUNDAMENTACIÓN LEGAL Y ACREDITACIÓN DEL INTERÉS JURÍDICO.

La presente Modificación del Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Residencial “Campestre Bueno Aires”, en lo referente a los lotes marcados con clave catastral: 03-02-90-001-021-000, 03-02-90-003-008-000 y 03-02-90-001-013-000 fundamenta su contenido y alcances en los artículos 69, 76 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

El C. Francisco Peña Virgen acredita el interés jurídico y su carácter de promotor mediante escritura número 26,845 emitida el 28 de enero de 2010 por el Lic. Miguel Ángel Flores Puente, titular de la Notaría Pública número 10, donde se hace constar la Protocolización del plano correspondiente a la incorporación municipal de la primera etapa del Fraccionamiento Residencial Campestre Buenos Aires. Así como la Incorporación municipal (segunda etapa), donde se incorporan 30 lotes del fraccionamiento en mención. Donde Sr. Francisco Peña Virgen interpuso la demanda de Declaración de Negativa Ficta el día 19 de septiembre de 2014 en contra al H. Ayuntamiento Constitucional de Comala y a la Dirección de Planeación, Obras Públicas y Desarrollo Urbano del mismo Ayuntamiento, misma resolución que fue a favor del Sr. Francisco Peña Virgen.

BASE JURÍDICAS.

Mediante el fundamento jurídico de la estrategia de la presente Modificación al Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento Residencial “Campestre Buenos Aires”, en lo referente a los lotes marcados con clave catastral: 03-02-90-001-021-000, 03-02-90-003-008-000 y 03-02-90-001-013-000. Las normas jurídicas que sustentan el presente instrumento tienen su origen en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual señala la obligación de establecer las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas, planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población conforme lo señalan la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Para el espacio territorial en que tiene efectos el presente instrumento; rige y da cumplimiento a la normativa constitucional, el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Comala y su Actualización en Zona Oriente, documentos que dictan los lineamientos urbanos para la zona urbana y su entorno inmediato en la cabecera municipal. Documento Publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”, el día 9 de septiembre de 2009 y 2 de enero de 2020, y la última actualización al PDU publicada el 14 de octubre de 2024, respectivamente.

Las bases jurídicas que se describen a continuación se manifiestan, mediante todas las acciones con referencia a los procesos de urbanización. Comprende las leyes, reglamentos y normas constitucionales, de la legislación federal y estatal, además de los procesos legales complementarios y demás legislaciones ajustables del municipio de Comala, Colima; Sistema normativo que atiende la presente Modificación al Programa Parcial de Urbanización en mención.

DE LA PLANEACIÓN URBANA.

Conforme a la planeación del desarrollo urbano, en los niveles estatal y municipal, así como de centros de población y de zonas conurbadas, forma parte de la planeación del desarrollo integral, como una política sectorial prioritaria que coadyuva al logro de los objetivos del Plan Estatal y los Municipales de Desarrollo, tal y como se menciona en su artículo 38.

De igual manera en el artículo 39 de la misma LAHEC, se entiende por planeación urbana la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en la Entidad, a través de acciones, inversiones, obras y servicios, que en base al ejercicio de las atribuciones de las autoridades competentes en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, tienen como propósito alcanzar el desarrollo urbano estatal y municipal, de conformidad a lo que

establece esta Ley y a los objetivos, metas, políticas e instrumentos previstos en los programas de desarrollo urbano y la zonificación.

LA ACTUALIZACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA.

La última Actualización al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, fue aprobada en sesión celebrada el día 14 de diciembre de 2023, y publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" en fecha del lunes 14 de octubre de 2024. En cumplimiento al resolutivo de la sentencia definitiva del juicio contencioso administrativo radicado bajo el número TJA-66/2024-Y del índice del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima según informa Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

El instrumento que ejerce un papel crucial en la orientación y regulación de todas las acciones, obras, servicios e inversiones relacionadas con el desarrollo urbano en un centro de población es el Programa de Desarrollo Urbano.

Dentro de los Programas de Desarrollo Urbano se amalgaman las disposiciones necesarias para ordenar y regular las áreas que los componen. Esto incluye la especificación de los aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos del suelo, así como las bases para planificar las acciones de crecimiento, conservación y mejora. Estos programas no solo son guías esenciales, sino que también desempeñan un papel fundamental en la garantía de la seguridad jurídica de los proyectos de desarrollo en el centro de población.

OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN.

OBJETIVOS GENERALES.

El Promotor somete a consideración del H. Ayuntamiento de Comala MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "CAMPESTRE BUENOS AIRES", en lo referente a los lotes marcados con clave catastral: 03-02-90-001-021-000, 03-02-90-003-008-000 y 03-02-90-001-013-000. Con el objeto de adecuar el proyecto de lotificación según claves catastrales correspondiente, ajustando las superficies de aprovechamiento habitacional y cambio de uso a una fracción de los lotes ya urbanizados. Verificando el cumplimiento de las obligaciones reglamentarias para las zonas tipo habitacional campestre.

Cabe señalar que la propuesta, consiste en la modificación a la lotificación de los lotes ya urbanizados, acreditando los lotes en mención con registro catastral vigente, pagos de predial actualizados y pago de servicios de Agua y saneamiento, autorizados por el organismo operador de agua municipal.

OBJETIVOS PARTICULARES.

Modificar la lotificación de la Manzana 001, Lote: 013 y 021, además Mza 003, Lote 008, mismos que pertenecen al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Residencial "Campestre Buenos Aires". Con el fin de realizar cambios de superficies, perímetros y frentes de los lotes indicados.

Reducir la superficie habitacional del lote 21 Mza. 01, dividiéndolo para dejar una franja para "paso" de Infraestructura (IN) y considerando una superficie mayor a lo que establecen los lineamientos para el uso Habitacional Campestre (H1-U).

OBJETIVOS ESPECIFICOS.

En específico dar cumplimiento al Contrato para constituir servidumbre de paso entre el Sr. Francisco Peña Virgen en su carácter de promotor del Fraccionamiento Residencia "Buenos Aires" y por otra parte a la persona moral denominada "Magisterial Colima" TBC y EMSAD" A.C. Representada por C. Fabiola Lizette Maraveles Oregel. En referencia al lote 21, Mza. 01. *(Se anexa contrato constituir servidumbre de paso).*

Corregir errores de superficies y medidas colindantes en el lote 13, Mza. 001 y lote 08, Mza. 003. Con la finalidad solventar inconvenientes con los predios vecinales.

DIAGNÓSTICO.

LOCALIZACIÓN.

El fraccionamiento Residencial "Campestre Buenos Aires" ya incorporado al municipio se encuentra localizado al Oriente de la Comunidad de Nogueras, perteneciente al Municipio de Comala.

ÁREA DE APLICACIÓN.

Como se mencionó en los objetivos, el presente estudio se pretende modificar el PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "CAMPESTRE BUENOS AIRES", en lo referente a los lotes marcados con clave catastral: 03-02-90-001-021-000, 03-02-90-003-008-000 y 03-02-90-001-013-000. Con el objeto de

adecuar el proyecto de los predios indicados. Ajustando superficies, medidas, frentes, la reducción de superficie un lote H1 para obtener una fracción mínima con uso IN, que permitirá el “pase” de líneas de infraestructura.

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

Como se mencionó en el apartado de ANTECEDENTES, los predios a modificar fueron sujetos a los procedimientos en material de Desarrollo Urbano, cumpliendo con la normativa vigente y los procesos que indica la Ley de Asentamiento Humanos del Estado de Colima, como lo es la publicación oficial del Programa Parcial de Urbanización, la Licencia y Autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización, así como las incorporaciones municipales. Según constan los expedientes dentro de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Comala y registro Catastrales. Se hace constar con los predios a modificar, cuantas con los servicios de Agua, Drenaje y Luz; pues son predios urbanizados con claves independientes.

ACCESIBILIDAD Y JERARQUÍA VIAL.

El área de aplicación del presente la presente modificación, no tiene problemas de accesibilidad, pues es un proyecto ya autorizado y cuenta con sus accesos autorizados, así como la conexión al fraccionamiento por una vía conectora, entre el Nuevo libramiento de Comala y la Localidad de Nogueras, pertenecientes al municipio de Comala.

ZONIFICACIÓN.

De acuerdo a la estrategia marcada en Programa Parcial de Urbanización, fraccionamiento “Residencial Campestre Buenos Aires” publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” de fecha 26 de septiembre de 2009. Establece para los predios con clave catastral: 03-02-90-001-021-000 y 03-02-90-003-008-000 una fracción restante a zona Habitacional Campestre (H1-U), con los usos compatibles establecidos en el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima y una adecuación geométrica y de superficie con el lote de la clave catastral: 03-02-90-001-013-000, mismo que pertenece al área donada al H. Ayuntamiento de Comala. Comparando lo establecido en la Publicación Oficial y la Modificación en cuestión.

El artículo 51 establece los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas habitacionales, mismos que se describen a continuación, las diferencias entre zonas con similares grupos de usos permitidos se establecen en los artículos referentes a los lineamientos de densidad de la edificación, estableciendo las siguientes compatibilidades:

Tabla no. 1.- Grupos de Usos y Destinos Permitidos.

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL CAMPESTRE	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	VIVIENDA AISLADA
	COMPATIBLE	GRANJAS Y HUERTOS
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS

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

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

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

Como se puede observar, 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 del Estado de Colima, 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.

Así mismo, el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, establece los lineamientos a los que estarán sujetos los predios con las zonas referidas:

Tabla no. 2.- Lineamientos de Control de la Edificación.

ZONA	SUP. MÍNIMA	FRENTES MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE EDIFICACIÓN	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	% JARD	M.EDIF
H1	1,200	30	R	1,200	0.4	0.8	4	7	5	4	70	Abierto

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

S/N = SEGÚN NORMA S/T = SEGÚN TABLA SC = SEMICERRADO

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.

PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación planea el cambio de superficie de los lotes urbanos identificados con las claves catastrales 03-02-90-001-021-000, 03-02-90-003-008-000 y 03-02-90-001-013-000, este cambio permitirá la actualización de superficie, perímetro y frentes de los lotes indicados. Además, que facilitará la conexión por medio de un "Pase" de infraestructura, en uno de los lotes mencionados.

A continuación, se establece el comparativo de superficies y los cambios generados en la presente modificación; así como la división de uno de los lotes para reducir la superficie y cambiar una fracción su uso.

MZA	LOTE	USO	SUPERFICIE PUBLICADA	SUPERFICIE RECTIFICADA	DIVIDE	H1-U	IN
001	021	H1-U	1618.58 M ²	1652.17 M ²	SI	1,470.35 M ²	181.93 M ²
003	008	H1-U	1466.06 M ²	1640.05 M ²	N/A	N/A	N/A
001	013	EV	790.14 M ²	790.13 M ²	N/A	N/A	N/A

La finalidad de este estudio, es aportar los elementos técnicos y jurídicos que posibiliten autorizar la presente modificación, la cual deberá ajustarse a las normas de Control y Edificación señaladas en el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO.

ZONIFICACIÓN.

Compatibilidad de usos del suelo

La presente modificación no pretende alterar la zonificación Habitacional Campestre H1-U, misma que se prevé desde el Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Residencial "Campestre Buenos Aires".

Con fundamento en el artículo 50 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima cumple con las acciones que se promueve con los usos que se encuentran dentro de estas zonas habitacionales.

Así como como el artículo 51 establece grupos de usos y destinos permitidos en las zonas habitacionales, mismas que son los que se describen a continuación, las diferencias entre zonas con similares grupos de usos permitidos se establecen en los artículos referentes a los lineamientos de densidad de la edificación, estableciendo las siguientes compatibilidades:

Tabla no.1.- Grupos de Usos y Destinos Permitidos.

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL CAMPESTRE	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	VIVIENDA AISLADA
	COMPATIBLE	GRANJAS Y HUERTOS
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS

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

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

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

LOTIFICACIÓN.

La presente modificación planea el cambio de superficie de los lotes urbanos identificados, los cuales se indican con las siguientes claves catastrales:

CLAVE CATASTRAL	USO	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN
03-02-90-001-021-000	H1-U	Se modifica y rectifica la superficie del lote y se divide en una fracción para Infraestructura IN con superficie de 181.93 m ² y el resto que con superficie 1470.35 m ² como Campestre Habitacional H1-U. (Se anexa gráfico)
03-02-90-003-008-000	H1-U	Se modifica y rectifica la superficie del lote indicado. (Se anexa gráfico)
03-02-90-001-013-000	EV	Se modifica y rectifica la superficie del lote indicado. (Se anexa gráfico)

Estos cambios generados permitirán la actualización de superficie, perímetro y frentes de los lotes indicados. Además, que facilitará la conexión por medio de un "Paso" de Infraestructura (IN), en uno de los lotes mencionados. De esta manera se cumplirán los objetivos antes citados de la presente modificación en cuestión.

Por lo tanto, el Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Residencial "Campestre Buenos Aires" tiene una superficie total de 197,100.86 m², misma superficie que se encuentra en la última modificación que se realizó al fraccionamiento en mención y que se publicó el 12 de septiembre de 2015 en el Periódico Oficial "El Estado de Colima". Y su resumen general de áreas es la siguiente:

SITUACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA		
Cuadro General de Áreas		
CLASIFICACIÓN	LOTES	SUPERFICIE
Área Vendible	101	138,285.52
Cesión en m ²	10	19,710.09
Infraestructura	2	723.49
Vialidad		38,381.76
TOTAL	113	197,100.86

PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN		
Cuadro General de Áreas		
CLASIFICACIÓN	LOTES	SUPERFICIE
Área Vendible	101	138,103.59
Cesión en m ²	10	19,710.09
Infraestructura	3	905.42
Vialidad		38,381.76
TOTAL	114	197,100.86

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN.

Respecto a la superficie de cesión se determinó de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 139 fracción II, del Reglamento de Zonificación para Estado de Colima, el cual establece que se calculará a razón del 10% de la superficie bruta a desarrollar. De este modo que no tiene modificación alguna con la superficie general y su destino es de Espacios Verdes y Abiertos.

CRITERIOS DE INGENIERÍA URBANA.

Obras Mínimas de Urbanización.

Las obras que se realizaron en el fraccionamiento Residencial “Campestre Buenos Aires”, se ejecutaron en estricto apego a lo establecido en el proyecto ejecutivo de urbanización tal y como se establece en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, con las obras señaladas en el Capítulo XVIII del Reglamento de Zonificación Estatal, que establece que todo aprovechamiento urbano del suelo que implique la transformación de suelo rústico a urbano, deberá ejecutar las obras mínimas de urbanización que se señalan en él.

CRITERIOS DE INGENIERÍA VIAL.

En cuanto a los criterios de vialidad, no se modifican.

CONCLUSIONES.

De conformidad con lo expuesto en la presente modificación y analizando las condiciones actuales del presente estudio, se considera factible la propuesta de modificación, en virtud de no estimarse problema legal y técnico para los cambios generados en dicha modificación, mismo que se indicaron en el presente estudio.

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

- Disminuye el área vendible en 138,103.59 m².
- No altera el área de cesión quedando la superficie igual de 19,710.09 m².
- Aumenta la superficie de Infraestructura de 723.49 m² a 905.42 m². Donde la superficie aumentada de 181.93 m² será escriturada al H. Ayuntamiento de Comala a la brevedad a costo total del promotor y/o desarrollador del fraccionamiento en mención.
- Las áreas de vialidad no se modifican.
- Aumenta el número de lotes de 113 a 114 Lotes.

Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, pública o privada, requerirá la autorización del Ayuntamiento de Comala conforme a lo que establecen las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

Para que surta los efectos legales, la presente MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL “CAMPESTRE BUENOS AIRES” en lo concerniente a los lotes marcados con clave catastral: 03-02-90-001-021-000, 03-02-90-003-008-000 y 03-02-90-001-013-000, deberá de publicarse en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”.



Modificación del Programa Parcial de Urbanización

LOCALIDAD: NOGUERAS, COMALA, COLIMA
AUTORIDAD: SR. FRANCISCO PEÑA VIRGEN Y


PROYECTO: M. ARQUIMEDES CALDERÓN MAFUD
Perito Urbanista 032225
PROYECTO: PLANO DE LOTEACION GENERAL PPL-01
CÓDIGO: COMALA, COL. AGOSTO DE 2008



Propuesta de Modificación
Plano Lotificación General

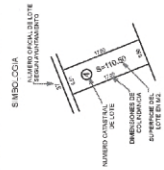
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
COMALA, COL.
SECRETARIA MUNICIPAL

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



S. MBO. COLA
ALZAMIENTO ESPECIAL DEL LOTE
RECONSTRUCCIÓN

NUMERO DE LOTE: 08
DIMENSIONES DEL LOTE: 34.54 m x 42.85 m
SUPERFICIE DEL LOTE: 1,466.06 m²



**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
COMALA, COL.
SECRETARÍA MUNICIPAL**

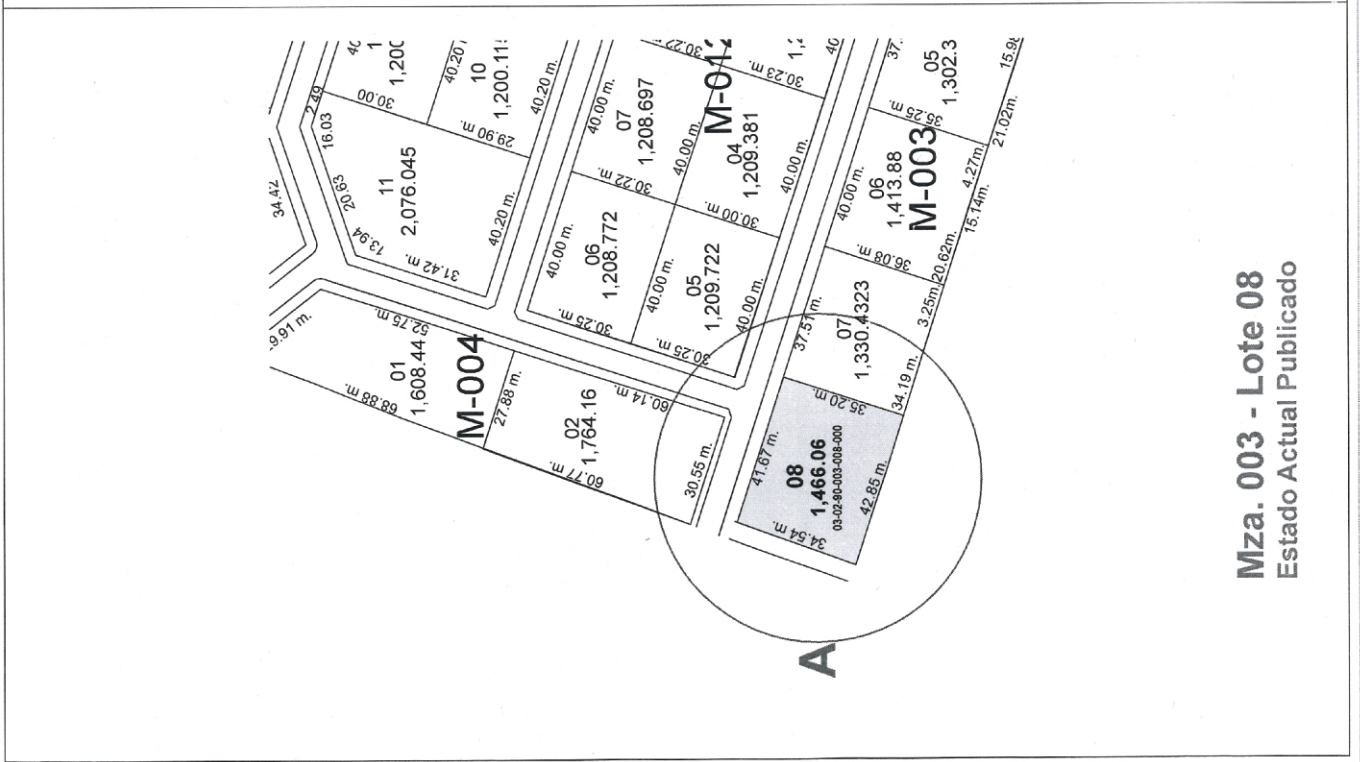
Buenos Aires
Residencial Camacho
INTEGRACIÓN DE UN LOTE

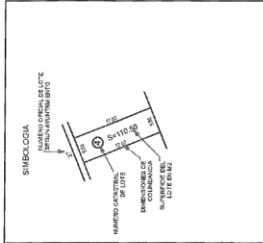
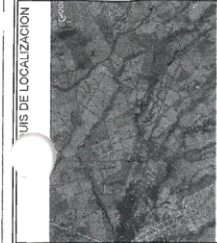
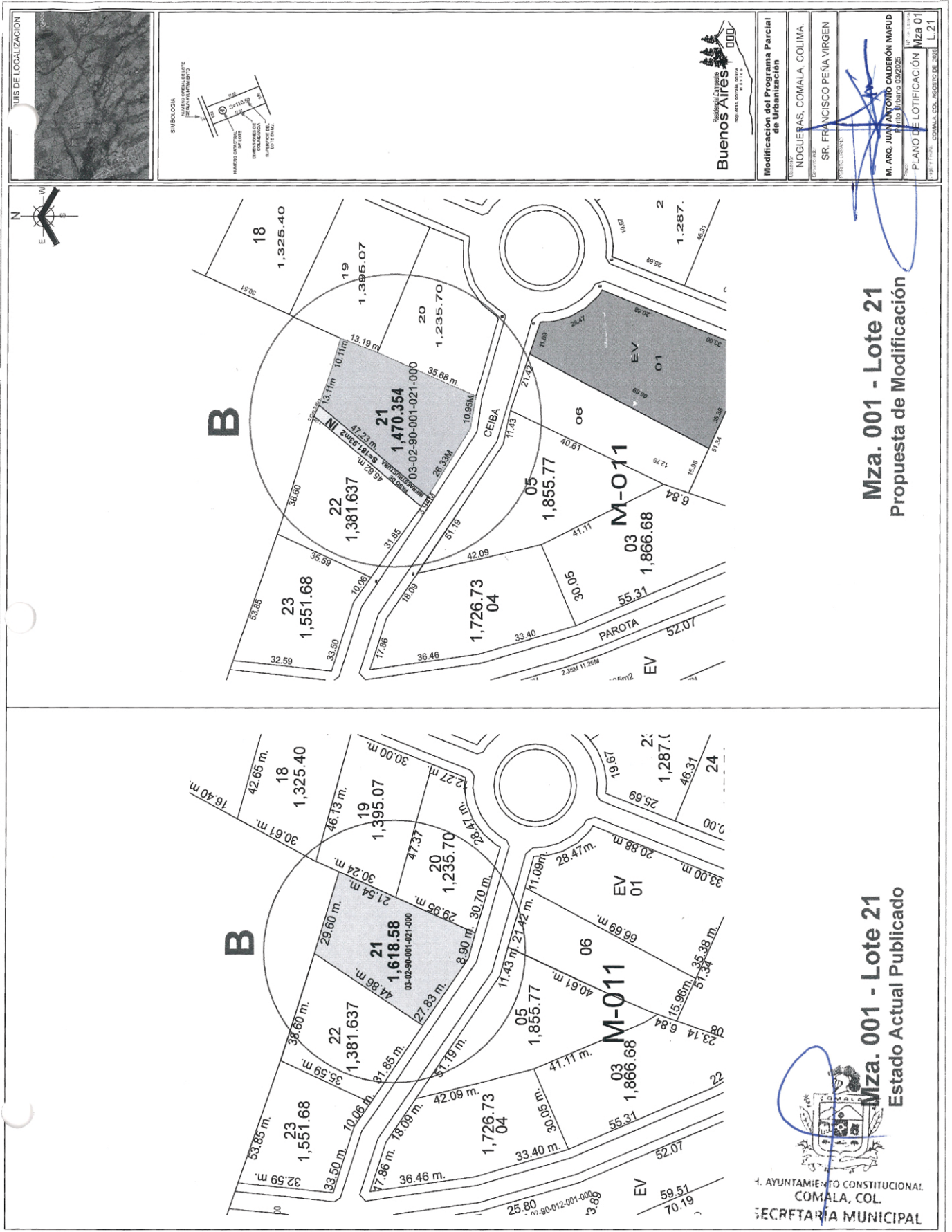
**Modificación del Programa Parcial
de Urbanización**

PROYECTO: NOGUERAS, COMALA, COLIMA.
DISEÑADOR: SR. FRANCISCO PEÑA VIRGEN

PROYECTO: MZA. 03
PROYECTO: COMALA, COL. 800330 DE 2010 L.08

M. ABEL JUAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD
Punto Urbano 02/2022
PLANO DE COTIFICACIÓN Mza 03
L.08



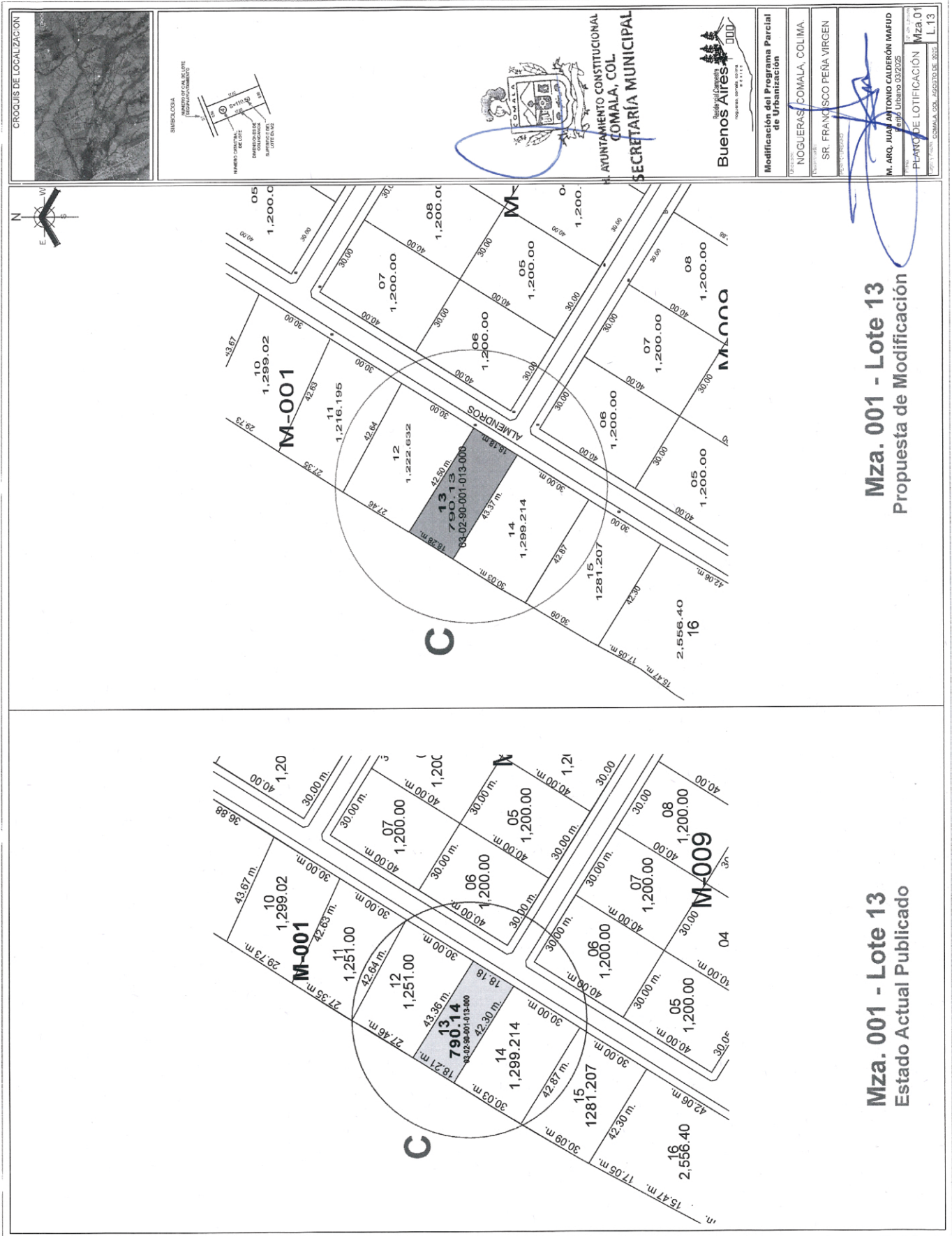


Modificación del Programa Parcial de Urbanización	
PROYECTO:	NOGUERAS, COMALÁ, COLIMA.
PROYECTANTE:	SR. FRANCISCO PEÑA VIRGEN
PROYECTISTA:	
PROYECTADO POR:	M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD
FECHA:	16 de Julio de 2022
PROYECTO:	PLANO DE LOTIFICACIÓN Mza 01
PROYECTANTE:	COMALÁ, COL. AGOSTO DE 2022
PROYECTISTA:	L 21

Mza. 001 - Lote 21
Propuesta de Modificación

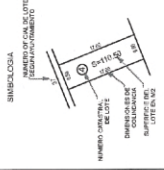
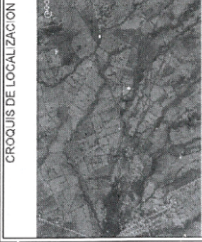
Mza. 001 - Lote 21
Estado Actual Publicado

4. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
COMALÁ, COL.
SECRETARÍA MUNICIPAL



Mza. 001 - Lote 13
Propuesta de Modificación

Mza. 001 - Lote 13
Estado Actual Publicado



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
 COLIMA, COL.
 SECRETARÍA MUNICIPAL

Buenos Aires
 000

Modificación del Programa Parcial
 de Urbanización
 INOQUERAS COLIMA, COLIMA
 SR. FRANCISCO PEÑA VIRGEN
 M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERÓN RAMÍREZ
 PLANO DE LOTIFICACIÓN Mza. 01
 L. 13

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

DIRECTORIO

Mtra. Indira Vizcaíno Silva
Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Lic. Alberto Eloy García Alcaraz
Secretario General de Gobierno y
Director del Periódico Oficial

Mtro. J. Dolores García Sosa
Director General de Gobierno

Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval
Directora de Proyectos

Colaboradores:

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

CP. Betsabé Estrada Morán
ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez
ISC. José Manuel Chávez Rodríguez
LI. Marian Murguía Ceja
LAE. Omar Alejandro Carrillo Reyes

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