



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, 16 DE NOVIEMBRE DE 2024

TOMO CIX
COLIMA, COLIMA

NÚM.

103

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 DESARROLLO HABITACIONAL CAMPESTRE EL PEDREGAL, QUE CAMBIA A SU NOMBRE A "EL PEDREGAL COUNTRY CLUB", UBICADO AL NORPONIENTE DE LA CABECERA MUNICIPAL SOBRE LA CARRETERA LA CAJA - EL REMATE, EN EL MUNICIPIO DE COMALA, COLIMA. **Pág. 3**

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

QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DESARROLLO HABITACIONAL CAMPESTRE EL PEDREGAL, QUE CAMBIA A SU NOMBRE A “EL PEDREGAL COUNTRY CLUB”, UBICADO AL NORPONIENTE DE LA CABECERA MUNICIPAL SOBRE LA CARRETERA LA CAJA – EL REMATE, EN EL MUNICIPIO DE COMALA, 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 02.338/2024, de fecha 16 de octubre de 2024, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 17 del mismo 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 **Modificación al Programa Parcial de Urbanización Desarrollo Habitacional Campestre el Pedregal, que cambia su nombre a “El Pedregal Country Club”**, ubicado al norponiente de la cabecera municipal sobre la carretera La Caja – El Remate, en el municipio de Comala, del Estado de Colima, promovido por la persona moral Vielco Projects S.A de C.V.

SEGUNDO.- Que con fecha 10 de octubre de 2024, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Comala, aprobó la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización Desarrollo Habitacional Campestre el Pedregal, que cambia su nombre a “El Pedregal Country Club”**, ubicado al norponiente de la cabecera municipal sobre la carretera La Caja – El Remate, en el municipio de Comala, del Estado de Colima, según se advierte de la certificación del punto de acuerdo expedida el día 11 de octubre de 2024, por 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 Desarrollo Habitacional Campestre el Pedregal, que cambia su nombre a “El Pedregal Country Club”**, ubicado al norponiente de la cabecera municipal sobre la carretera La Caja – El Remate, 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 publica en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, el documento que contiene la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización Desarrollo Habitacional Campestre el Pedregal, que cambia su nombre a “El Pedregal Country Club”**, ubicado al norponiente de la cabecera municipal sobre la carretera La Caja – El Remate, 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 Desarrollo Habitacional Campestre el Pedregal, que cambia su nombre a “El Pedregal Country Club”**, ubicado al norponiente de la cabecera municipal sobre la carretera La Caja – El Remate, en el municipio de Comala, del Estado de Colima, aprobado por el Cabildo el día 10 de octubre 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 24 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.

**PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DESARROLLO HABITACIONAL
CAMPESTRE EL PEDREGAL QUE CAMBIA SU NOMBRE A EL PEDREGAL COUNTRY CLUB**

Versión Abreviada

I. JUSTIFICACIÓN

I.1.- ANTECEDENTES Y PROPÓSITOS

De acuerdo con las atribuciones básicas que la Constitución General de la República confiere a los Ayuntamientos para formular, aprobar y administrar la zonificación y los programas de desarrollo urbano en el ámbito de su competencia y la autorización de las licencias de urbanización y construcción, la propietaria, a través de su apoderado, tienen la intención de Modificar el Programa Parcial Publicación Desarrollo Habitacional Campestre el Pedregal, cambiando la lotificación de ciertas manzanas, así como el nombre del desarrollo el cual ahora se llamará El Pedregal Country Club, esto con la finalidad de regularizar las manzanas originalmente proyectadas, así como dar un alineamiento más regular a las calles; lo aquí presentado se realiza conforme a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, así como de su Reglamento de Zonificación, lo anterior para cumplir con el proceso de aprovechamiento urbano y que mediante el presente Estudio Técnico, exponen a la autoridad del H. Ayuntamiento Constitucional de Comala, el análisis básico que fundamenta la modificación a la estrategia del Programa Parcial de Urbanización arriba indicado.

Que el predio que dio origen al Programa se identifica como Parcela No. 6 del predio denominado La Caja ubicado en el Municipio de Comala, actualmente denominado Hacienda el Pedregal y cuenta con una superficie total de 128-99-10.00 has.

Que la parte promotora acredita la propiedad mediante Escritura Pública Número **16,391** de fecha del 22 de mayo de 2003, expedida por el Lic. Miguel Ángel Flores Puente, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 10 del municipio de Colima, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 35903-1 de fecha del 10 de septiembre de 2003 se hace constar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, que celebraron por **la parte vendedora** el Sr. **ISRAEL CONTRERAS GODÍNEZ**, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio en forma Limitada a los señores **ABRAHAM CONTRERAS OROZCO Y MARÍA GUADALUPE TORRES DELGADO** y por **la parte compradora** el C. **BERNABÉ CONTRERAS GODÍNEZ** en su carácter de Gestor de negocios de la señora **MARINA CONTRERAS GODÍNEZ**, sobre el predio rústico constituido por una fracción del predio rústico identificado lote de terreno rústico número 2 de los 5 en que se dividió la fracción del predio rústico marcado con el número 6 del predio denominado “La Caja” ubicado en el municipio de Comala, actualmente denominado “HACIENDA EL PEDREGAL” con una superficie de 128-99-10.00 Has.

Mediante la escritura pública número **71,865** expedida en la ciudad de Guadalajara, Jal., el 24 de febrero de 2021 por el Lic. Carlos Gutiérrez Aceves, Notario Público número 122 de la ciudad de Guadalajara, se hace constar el **Acta Constitutiva** de la persona moral denominada **VIELCO PROJECTS S.A. de C.V.** inscrita en el Registro Público de la Propiedad con folio N-2021031068 el 07 de mayo del 2021.

Que, en la Primera Disposición Transitoria, se establecen como accionistas Marina Contreras Godínez, Israel Contreras Godínez y Víctor Manuel Galván Contreras. Así mismo, en la Cuarta Disposición Transitoria se otorga al C. **ISRAEL CONTRERAS GODÍNEZ** un **PODER GENERAL JUDICIAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PARA ACTOS DE**

ADMINISTRACIÓN CON SUSCRIPCIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO, PARA ACTOS DE DOMINIO Y PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL.

A efecto de conocer los elementos técnico-jurídicos que intervienen para hacer factible las modificaciones de la zonificación y la lotificación planteada, se presentan los siguientes antecedentes:

- El desarrollo se encuentra ubicado al Norponiente de la Cabecera Municipal sobre la Carretera La Caja-El Remate, en el Municipio de Comala, Colima.
- El **Programa Parcial de Urbanización Desarrollo Habitacional Campestre El Pedregal**, fue aprobado por el H. Ayuntamiento Constitucional de Comala, con fecha 20 de septiembre del 2021, y **publicado** en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", el día **30 de octubre del 2021** en su edición no. 82.

II. OBJETIVOS DEL ESTUDIO

II.1.- OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

El **objetivo general** del presente estudio es el de aportar elementos de orden técnico y jurídico encaminados a obtener la aprobación del Honorable Cabildo del Municipio de Comala, respecto a la modificación del Programa Parcial de Urbanización Desarrollo Habitacional Campestre El Pedregal, atendiendo algunos criterios técnicos referentes a la infraestructura urbana y la regularidad.

Los **objetivos específicos** son los siguientes:

- Modificar el nombre del desarrollo para cambiar de Desarrollo Habitacional Campestre El Pedregal a El Pedregal Country Club.
- Modificar la lotificación en cuanto al alineamiento y distribución de manzanas, distribución de algunos lotes habitacionales, los de cesión e infraestructura.
- Establecer dentro de la lotificación dos pasos entre la lotificación para el desalojo de la Infraestructura pluvial, hidráulica y sanitaria.
- Generar un total de **109 lotes**, los cuales quedan distribuidos de la siguiente manera, **106** Habitacional Campestre (**H1-U**), **01** para Espacios Verdes y Abiertos (**EV**) y **02** para Infraestructura (**IN**).
- Cambiar la denominación de los lotes H1-U establecidos en el Programa Parcial de Urbanización publicado de Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima a Habitacional Campestre como se establece en el Dictamen de Vocación del Suelo Modalidad III con número de oficio No. DOPDU-355/2021, así como lo establecido en el cuadro del artículo 51 y 54 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

En síntesis, con el presente estudio se aportan los elementos que se consideran para justificar las modificaciones indicadas.

III. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

III.1.- BASES JURÍDICO REGLAMENTARIAS

Los antecedentes más importantes que dan origen a las facultades municipales en la regulación del uso del suelo son las reformas y adiciones a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que en 1976 inician un vigoroso proceso de estudio, revisión y creación de los ordenamientos jurídicos fundamentales en la reorientación de nuestro proceso de desarrollo, particularmente en la materia urbana, ampliando la esfera de control municipal en la planeación y el control de los asentamientos humanos, para dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero del Artículo 27 de la propia Constitución Política. Posteriormente la modificación de la fracción V del artículo 115 en febrero de 1983, mediante la cual se otorgan a los municipios en los términos de las leyes federales y estatales relativas, mayores facultades, entre otras, para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal y controlar y vigilar la utilización del suelo en su jurisdicción, facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 4, 5, 6, y 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

III.2.- BASES JURÍDICAS

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 05 de febrero de 1917 y reformada por última vez el 17 de mayo del 2021.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, reformada por última vez el 01 de junio del 2021.

LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y DE LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988, en el artículo 1, en su última reforma del 18 de enero del 2021.

LEY AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE COLIMA. Publicada el día 15 de junio de 2002, en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA. Publicada en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” los días 20, 27 de octubre, 3, 10, 17 y 24 de noviembre de 1917, su última reforma del día 27 de diciembre del 2017.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COLIMA. Publicada en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 31 de diciembre del 2022, la cual, en el Cuarto Transitorio, establece que los fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general y proyectos de construcción que a la fecha de entrar en vigor de esta Ley se encuentran en cualquier fase de autorización, seguirán desarrollándose, observando las normas vigentes al momento de su inicio.

En el caso del presente proyecto se inicio su trámite previamente a la Ley vigente por lo que deberá de realizar lo correspondiente conforme a la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima de 1994.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE COLIMA. Publicada en el Periódico Oficial “El Estado De Colima” el día 7 de mayo de 1994, teniendo una reforma publicada el 16 de noviembre de 2011, mediante decreto 385, y la última el 4 de septiembre del 2021.

El presente Estudio se sustenta principalmente en el contenido de los artículos 76 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, que señalan que los programas de desarrollo urbano podrán ser modificados cuando exista una variación sustancial de las circunstancias que les dieron origen o se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables, y que dicha modificación podrá ser solicitada por entidades y grupos del sector social y privado que tengan interés directo. De la misma manera, se sustenta en lo dictado por el artículo 10 que determina que las área y predios del centro de población cualquiera que sea su régimen de propiedad están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Y que de acuerdo al artículo 14, para la aplicación de esta Ley son autoridades competentes el Congreso del Estado; el Gobernador del Estado; la Secretaría de Desarrollo Urbano, los Ayuntamientos y la Dependencia Municipal, que de acuerdo al artículo 21, los ayuntamiento tienen las atribuciones de elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar el Programa Municipal, los de centros de población y los parciales de desarrollo urbano y definir y administrar la zonificación que se derive de la planeación del desarrollo urbano y controlar los usos y destinos del suelo en su jurisdicción. Respecto a los programas de desarrollo urbano de acuerdo con el artículo 56, 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.

Con fundamento en la fracción VII del Artículo 77 de esta Ley, que dice que las modificaciones a los programas de desarrollo urbano podrán ser solicitadas ante la autoridad correspondiente por las entidades y grupos del sector social y privado que tengan interés directo, como es el caso del presente estudio, por lo que el promovente, manifiesta su conformidad en que el Ayuntamiento de Comala, por conducto de su Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, es la autoridad competente a la que se refiere la Constitución General, su ley reglamentaria y local y basa la presente propuesta.

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO DE COLIMA. Tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y de procedimientos para formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial de los centros de población en el municipio, a través de los Programas de Desarrollo Urbano. Contiene los criterios de zonificación, clasificación de usos del suelo y reglamenta las áreas y zonas a la cual estarán sujetas aquellas que se determinen a través de los Programas Parciales de Urbanización.

IV. BASES DE PLANEACIÓN.

IV.1.- PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA COLIMA Publicado en el Periódico Oficial El Estado de Colima el 05 de septiembre del 2009.

IV.2.- PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DESARROLLO HABITACIONAL CAMPESTRE EL PEDREGAL.

A partir del **Dictamen de Vocación de Suelo Modalidad III** autorizado por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Comala, mediante oficio N° DOPDU-355/2021 de fecha 13 de julio de 2021, el cual dictamina PROCEDENTE el uso de GRANJAS Y HUERTOS (AG) así como HABITACIONAL CAMPESTRE (H1-U) para el predio identificado como lote de Terreno Rústico marcado como el número 6 del predio denominado “La Caja” ubicado en

el Municipio de Comala, Colima. Actualmente denominado "Hacienda el Pedregal", con una superficie total de 128-99-10.00 Has. Con base en el cual se integró el correspondiente Programa Parcial de Urbanización que fue **aprobado por el H. Cabildo** del H. Ayuntamiento Constitucional de Comala, con fecha **20 de septiembre del 2021** y que fuera **publicado** en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el día **30 de octubre de 2021** en edición No. 82.

V. DIAGNÓSTICO.

V.1.- LOCALIZACIÓN Y ÁREA DE APLICACIÓN.

El predio se encuentra ubicado al norponiente de la cabecera municipal de Comala, sobre la carretera Estatal La Caja-El Remate, con Clave Catastral 03-12-92-066-842-000, tiene cuenta con una superficie de 128-99-10.00 Has. con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: en línea formada por 6 seis tramos que mide 2,207.04 m., con el lote número 7 también del predio La Caja, propiedad de la señora Luciana Arceo, Viuda de Silva;

Al Sur: en línea formada por 8 tramos que mide 2,162.69 m., con el Ejido La Caja;

Al Oriente: en 623.52 m con barranca El Aguacate o la angostura de por medio con propiedad que es o fue de la Señora Angelina Cevallos Viuda de Llerenas; y

Al Poniente: en línea irregular formada por 13 tramos que mide 753.65 m, Río Armería de por medio, con terrenos de Palomaria, propiedad que es o fue del Señor Francisco Silva Dueñas.

El Área de Aplicación del Programa Parcial de Urbanización lo conforma una fracción de **22-97-80.99 Has.**, esta superficie se determinó en basé a lo que en este instrumento se desarrollará, ya que el proyecto originalmente publicado no definía un polígono de aplicación. Quedando una **superficie rústica de 106-01-29.01 has.**

No obstante, se amplía la zona hacía el área de la barranca, no existen riesgos de afectación debido a que se sigue desarrollando los lotes sobre la misma cota en la que originalmente se desplantaban. Aunado a lo anterior en el proyecto ejecutivo de urbanización se considerarán si así fuera necesario las acciones correspondientes para evitar riesgos.

V.2.-PROPIEDAD LEGAL DEL TERRENO

Mediante la Escritura Pública Número **16,391** de fecha del 22 de mayo de 2003, expedida por el Lic. Miguel Ángel Flores Puente, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 10 del municipio de Colima, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 35903-1 de fecha del 10 de septiembre de 2003 se hace constar el CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebraron por la parte vendedora el Sr. Israel Contreras Godínez, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio en forma Limitada a los señores Abraham Contreras Orozco y María Guadalupe Torres Delgado y por la parte compradora el Bernabé Contreras Godínez en su carácter de Gestor de negocios de la señora Marina Contreras Godínez, sobre el predio rústico constituido por una fracción del predio rústico identificado lote de terreno rústico número 2 de los 5 en que se dividió la fracción del predio rústico marcado con el número 6 del predio denominado "La Caja" ubicado en el municipio de Comala, actualmente denominado "HACIENDA EL PEDREGAL" con una superficie de 128-99- 10.00 Has.

Mediante la escritura pública número **71,865** expedida en la ciudad de Guadalajara, Jal., el 24 de febrero de 2021 por el Lic. Carlos Gutiérrez Aceves, notario público número 122 de la ciudad de Guadalajara, se hace constar el Acta Constitutiva de la persona moral denominada VIELCO PROJECTS S.A. de C.V.

VI. PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN

Una de las principales propuestas, es el cambio de nombre al Proyecto publicado, el cual, por cuestión de estrategia de mercado por parte del Promotor, se hace la propuesta para quedar de la siguiente manera, EL PEDREGAL COUNTRY CLUB.

Además, la modificación contempla el replanteamiento de todas las manzanas del desarrollo, esto sin perder su esencia original. Debido a que la principal modificación es el trazo del alineamiento y redistribución de algunas manzanas y lotes, lo anterior con la finalidad primordial de regularizar la lotificación y trayectos viales, eliminando los quiebres y trazos no rectos, así como ajustar las superficies de los lotes con superficies muy grandes.

Se replantea la superficie de los lotes considerados para Infraestructura (IN) y la creación de pasos para infraestructura, esto con la finalidad de mejorar el abastecimiento y desalajo de la infraestructura pluvial.

Se eliminan las 4 super manzanas, para generar manzanas con lotes de menor superficie pero que cumplen de conformidad con el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, con la superficie mínima de 1,200 m².

Por tanto, es necesario adecuar la información de los elementos aprobados en el Programa Parcial autorizado que se ven modificados y que se determinan en su Artículo 14 referente a la clasificación de áreas, la zonificación con la utilización general del suelo y su estructuración urbana, así como la lotificación.

Del Programa Parcial autorizado, se modifica primeramente el cuadro general de áreas, queda de la siguiente manera:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS PUBLICADO			RESUMEN GENERAL DE ÁREAS MODIFICACIÓN	
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	%
ÁREA VENDIBLE	103,944.87	44.86	147,173.53	64.05
ÁREA DE CESIÓN	42,853.89	18.49	24,157.23	10.51
ÁREA DE VIALIDAD	84,920.15	36.65	56,950.41	24.78
INFRAESTRUCTURA	1,695.97		1,499.82	0.65
TOTAL ÁREA APLICACIÓN	231,718.91	100.00	229,780.99	100.00
SUPERFICIE RÚSTICA			1,060,129.01	
SUPERFICIE ESCRITURA			1,289,910.00	

CUADRO 1. DESGLOSE GENERAL DE SUPERFICIES

La utilización del suelo se centra en la propuesta de usos habitacionales campestres, considerando un lote para infraestructura en la parte norte y uno en la parte sur, así mismo un área central para la concentración de la totalidad de la cesión como Espacios Verdes y Abiertos, esto como fuera autorizado en su Programa Parcial de Urbanización.

La zonificación se adecúa en las superficies del proyecto, el **área vendible** aumenta quedando finalmente en **147,173.53 m² (64.05%)**, el **área de cesión** disminuye para quedar en una superficie de **24,157.23 m² (10.51%)** el **área de vialidad** disminuye para quedar en **56,950.41 m² (24.78%)** y finalmente la superficie de infraestructura disminuye para quedar en **1,499.82 m² (0.65%)**. Quedando un **área rústica** de **1,060,129.01 m²**.

El número de **lotes totales** aumenta **de 67 a 109**. El número de lotes habitacionales **aumentan en 47**, quedando finalmente en **106** y debido a los cambios propuestos se **aumenta el área de los lotes H1-U**, quedando finalmente en **147,173.53 m²**.

El número de **lotes de infraestructura** se mantiene en **02** pero la superficie **disminuye en 196.15 m²**, para quedar en **1,499.82 m²** y finalmente el número de **lotes para Espacios Verdes y Abiertos disminuye** para quedar en **1**, con una **superficie de 24,157.23 m²**.

USO	LOTES PUBLICADO		LOTES MODIFICACIÓN	
	No. LOTES	SUPERFICIE	No. LOTES	SUPERFICIE
H1-U	59	103,944.87	106	147,173.53
IN	2	1,695.97	2	1,499.82
EV	6	41,157.92	1	24,157.23
TOTAL	67	146,798.76	109	172,830.58

REQUERIMIENTO DE CESIÓN PUBLICADO				REQUERIMIENTO DE CESIÓN MODIFICACIÓN				
USO	No. LOTES	SUP.	REQ. CESIÓN	A CEDER	No. LOTES	SUPERFICIE BRUTA	REQ. CESIÓN	A CEDER
H1-U	59	231,718.91	10%	23,171.90	106	229,780.99	10%	22,978.10

CESIÓN PUBLICADO			CESIÓN MODIFICACIÓN		
CESIÓN REQUERIDA	CESIÓN DE PROYECTO	SUPERAVIT	CESIÓN REQUERIDA	CESIÓN DE PROYECTO	SUPERAVIT
23,171.90	41,157.92	17,986.02	22,978.10	24,157.23	1,179.13

En cuanto a la **cesión** se sigue conservando un superávit, ahora de 1,179.13 m², sin embargo, **disminuye** para quedar en **24,157.23 m²**.

Estableciéndose un solo lote para cesión, el cual cumple con la superficie requerida de conformidad a la legislación aplicable la cual cuenta con acceso a través de diversas vialidades.

Que se cuenta con oficio número **CM-033/2023**, de fecha 03 de marzo del 2023, mediante el cual se realiza la asignación de claves catastrales por parte del Director de Catastro Municipal de Comala.

Adicionalmente para la **dotación de agua potable** mediante **oficio N°. F-24/2024** de fecha 28 de agosto del 2024 se otorga la **factibilidad** por parte del director General de la COMAPAC para otorgar el servicio de agua potable de conformidad con trámite denominado Transmisión de derechos de título, con número de folio BZNA/8931/2024 y número de expediente 2S.3.13/04373-2024, con un volumen de 75,650.00 m³, para la fuente de abastecimiento propia consiste en un pozo profundo. Lo anterior conforme al siguiente cálculo:

CONSIDERANDO 300 LITROS POR HABITANTE Y 5 HABITANTES POR LOTE		
NÚMERO DE LOTES	106	
DOTACIÓN POR HABITANTE POR DÍA	300	LTS/HAB/DÍA
NÚMERO DE HABITANTES POR LOTE	5	HABITANTES
POBLACIÓN GENERADA	530	HABITANTES
VOLUMEN DE AGUA POR DÍA (LITROS)	159,000	LITROS DIARIOS
VOLUMEN DE AGUA ANUAL (LITROS)	58035000	LITROS ANUALES
VOLUMEN DE AGUA ANUAL (M ³)	58,035	M3 ANUALES

En cuanto al tema del **tratamiento de aguas residuales**, mediante **oficio N°. F-29/2024** de fecha 07 de octubre de 2024 se otorga la **factibilidad** por parte del Director General de la COMAPAC para implementar el uso de un Bio Reactores de Tratamiento de Aguas Residuales domésticas para uso individual por cada lote.

Respecto a la **ESTRUCTURA URBANA**, se siguen considerando, para las circulaciones interiores, calles locales de 12.00 metros, con dos carriles de circulación de 3.00 m. cada uno, un carril de estacionamiento de 2.40 m. y aceras de 1.80 metros con la siguiente sección:

De igual manera se plantearon otro tipo de vialidades con las siguientes características:

Calle local de 24.00 metros, establecida sobre la Av. Nevado de Colima, con 4 carriles de circulación de 4.00 m., un camellón central de 4.00 m. y aceras de 2.00 m. con las siguientes características:

Calle de Ingreso con sección total de 35.39 m., 6 carriles de circulación de 3.00 m. con un camellón central de 3.00 m. y aceras variables, en un extremo de 8.51 m. y la otra de 5.88 m.

Se cuenta además con **permiso de uso de derecho de vía** para la construcción de un acceso vehicular en el km 03+300 en el sentido 2 de la carretera estatal 37-P "La Caja-El Remate" en el Municipio de Comala, Colima, otorgado mediante **oficio No. 01.625/2023 de fecha 28 de abril del 2023**.

VII. CONCLUSIONES

Al analizar las condiciones actuales del proyecto autorizado del Programa Parcial de Urbanización, por cuestiones de diseño, estrategia y estudios de mercado se hace conveniente realizar las adecuaciones ya planteadas, cambios que siguen cumpliendo con lo establecido en la legislación y normatividad aplicable en la materia.

Que el promotor está obligado de conformidad a lo dispuesto en el **artículo 293** de la Ley de asentamientos Humanos vigente en el Estado, a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se determinen conforme al presente Programa y al proyecto ejecutivo que la autoridad municipal autorice.

Que se realizarán las obras mínimas de urbanización conforme a lo establecido en el **artículo 169** del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima y en el Programa Parcial de Urbanización ya publicado.

Como lo establece el **artículo 295** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, los urbanizadores aportarán mediante convenio, la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura, del equipamiento y de las instalaciones, que estando localizadas fuera de la zona a urbanizar, en forma directa se requieran para su adecuado funcionamiento; conforme se precise en el Programa Parcial de Urbanización y de acuerdo a las bases que se establezcan en la Ley de Ingresos Municipal y otras disposiciones aplicables.

Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, pública o privada, requerirá la autorización del Ayuntamiento conforme a lo que establecen las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano. De igual manera y para dar cumplimiento al **artículo 146** del Reglamento de Zonificación, las áreas de cesión para destinos se habilitarán para su inmediata utilización.

Se deberá de dar cumplimiento a lo establecido en los **artículos 306 y 307** de la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima, respecto a la presentación de las garantías correspondientes. De igual manera, el promotor queda sujeto al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el título VIII y **artículo 309** de la Ley de Asentamiento Humanos del Estado de Colima, y una vez autorizado por el Cabildo el presente documento y previa autorización expresa de la Dependencia Municipal, el promotor o urbanizador podrá ejecutar los trabajos de preparación del terreno, limpieza, despalme y habilitación de accesos.

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

- I. Prestar los servicios de vigilancia;
- II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;
- III. Prestar con eficiencia el servicio de limpia y recolección de desechos sólidos;
- IV. Mantener limpios y bardeados con barrera transparente los terrenos.

Que se deberá considerar conforme lo establece el oficio emitido por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Comala, la obtención por medios propios, de una fuente de abastecimiento de agua potable y el desarrollo de la Infraestructura correspondiente.

Que el proyecto ejecutivo de urbanización considerará todos los estudios y análisis correspondientes para generar un desarrollo que cumpla con lo establecido en la legislación vigente y aplicable, evitando impactos negativos al entorno.

Se considera que el presente Estudio de factibilidad contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable Ayuntamiento y que su justificación se ha manifestado en los términos reglamentarios expresados en el apartado de las Bases Jurídicas.

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN - DESARROLLO HABITACIONAL CAMPESTRE - EL PEDREGAL

MANDANA	USO	SUPERFICIE								
1	HI-U	6,196.61	HI-U	6,438.66	EV	1,374.25	HI-U	1,200.71	HI-U	1,254.40
2					HI-U	1,389.30	HI-U	1,262.75	HI-U	1,279.00
3					HI-U	1,439.66	HI-U	1,281.14	HI-U	1,432.21
4					HI-U	1,200.03	HI-U	1,200.45	HI-U	1,200.31
5					HI-U	1,272.58	HI-U	1,200.96	HI-U	1,201.30
6					HI-U	1,335.98	HI-U	1,200.37	HI-U	1,200.45
7					HI-U	1,277.63	HI-U	1,200.93	HI-U	1,200.05
8					HI-U	1,341.81	HI-U	1,200.21	HI-U	1,200.25
9					HI-U	1,200.87	HI-U	1,200.87	HI-U	1,200.68
10					HI-U	1,284.91	HI-U	1,200.37	HI-U	1,200.90
11					HI-U	1,250.07	HI-U	1,250.07	HI-U	1,253.35
12					HI-U	1,244.80	HI-U	1,200.70	HI-U	1,200.70
13					EV	2,546.83	HI-U	1,200.13	HI-U	1,200.13
14					HI-U	1,200.68	HI-U	1,200.48	HI-U	1,200.48
15					HI-U	1,207.20	HI-U	1,200.45	HI-U	1,200.45
16					HI-U	1,229.81	HI-U	1,200.94	HI-U	1,200.94
17					HI	1,295.78	HI-U	1,200.30	HI-U	1,200.30
18					HI-U	1,200.69	HI-U	1,200.43	HI-U	1,200.43
19					HI-U	1,243.64	HI-U	1,200.17	HI-U	1,200.17
20					HI-U	1,271.22	HI-U	1,200.98	HI-U	1,200.98
21					HI-U	1,287.28	HI-U	1,200.05	HI-U	1,200.05
22					HI-U	1,307.08	HI-U	1,200.05	HI-U	1,200.05
23					HI-U	1,200.30	HI-U	1,200.30	HI-U	1,200.30

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN - DESARROLLO HABITACIONAL CAMPESTRE - EL PEDREGAL

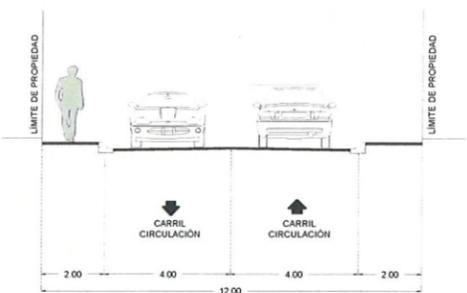
MANDANA	USO	SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE
1	HI-U	1,279.12	HI-U	2,428.81	EV	36,942.35	HI-U	1,230.47	HI-U	6,419.12
2	HI-U	1,279.12	HI-U	1,200.00	EV	6,054.02	EV	26,558.79	HI-U	5,892.65
3	HI-U	1,277.63	HI-U	1,200.00	EV	4,034.89				
4	HI-U	1,277.63	HI-U	1,200.00	EV	1,494.01				
5	HI-U	1,277.63	HI-U	1,200.00						
6	HI-U	1,277.63	HI-U	1,200.00						
7	HI-U	1,277.63	HI-U	1,200.00						
8	HI-U	1,277.63	HI-U	1,200.00						
9	HI-U	1,277.63	HI-U	1,200.00						
10	EV	3,075.39	HI-U	1,200.00						
11			HI-U	1,200.00						
12			HI-U	1,200.00						
13			HI-U	1,200.00						

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

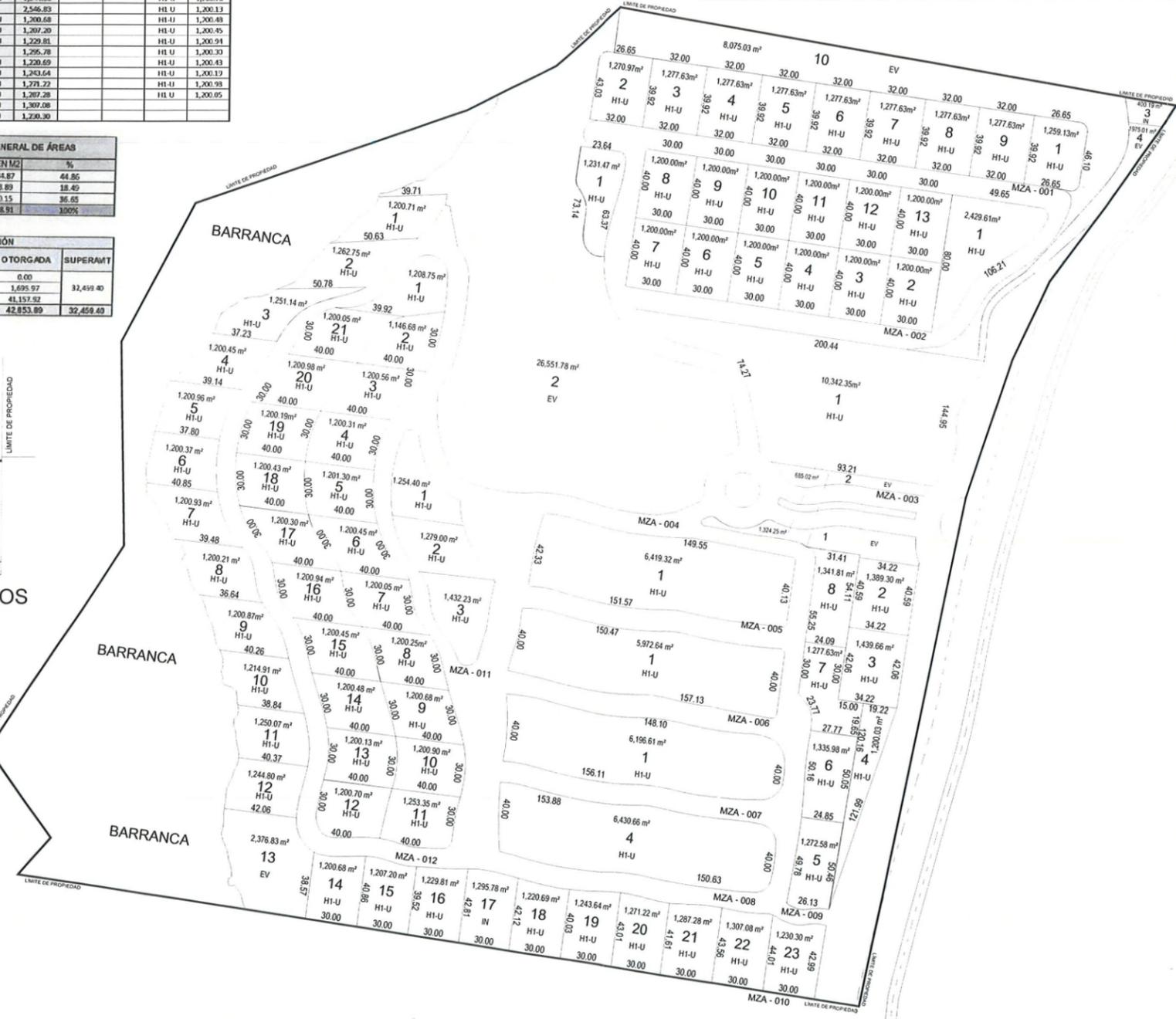
CONCEPTO	SUP. EN M2	%
ÁREA VENDIBLE	103,944.87	44.85
CESIÓN	42,853.89	18.49
ÁREA VALIDAD	84,900.15	36.65
TOTAL	231,718.91	100%

REQUERIMIENTOS REGLAMENTARIOS DE ÁREA DE CESIÓN

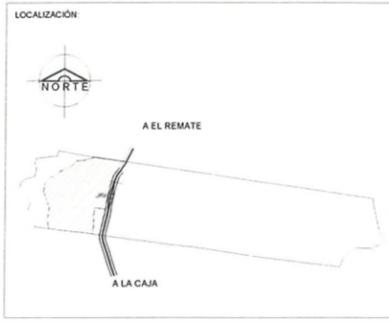
USO/DESTINO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE EN M²	% DE CESIÓN REGLAMENTARIO	A CEDER	OTORGADA	SUPERAMT
HI-U	59	103,944.87	10%	10,394.49	0.00	
IN	2	1,695.97	0%	0.00	1,695.97	32,499.40
EV	6	41,157.92	0%	0.00	41,157.92	
TOTAL	67	103,944.87	TOTAL	10,394.49	42,853.89	32,499.40



CL- C VIALIDAD DE 12.00 METROS DOBLE SENTIDO



HONORABLE AYUNTAMIENTO DE COMALA



SIMBOLOGÍA

- 8.37 DIMENSIÓN METROS
- 2 NUMERO DE LOTE
- HI-U USO DEL TERRENO
- 168.05M2 SUPERFICIE METROS CUADRADOS
- 8.38 DIMENSIÓN METROS

PROYECTO:
PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DESARROLLO HABITACIONAL CAMPESTRE EL PEDREGAL QUE CAMBIA SU NOMBRE A EL PEDREGAL COUNTRY CLUB.

PROMOVENTE:
Vielco Projects S.A. de C.V.

CONTENIDO:
ESTADO ACTUAL

ESCALA:
ESCALA GRÁFICA

LUGAR:
COMALA, COL.

FECHA:
NOVIEMBRE 2023

M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR
PERITO EN PROYECTO DE URBANIZACION PU-008

1/2 AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL COMALA, COL.
SECRETARÍA MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL COMALA, COL.
SECRETARÍA MUNICIPAL



HONORABLE AYUNTAMIENTO DE COMALA

LOCALIZACIÓN:

SIMBOLOGÍA:

- 8.37 DIMENSIÓN METROS
- 2 NUMERO DE LOTE
- H1-U USO DEL TERRENO
- 168.05M2 SUPERFICIE METROS CUADRADOS
- 8.38 DIMENSIÓN METROS

POLIGONO ÁREA DE APLICACIÓN

PROYECTO: PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DESARROLLO HABITACIONAL CAMPESTRE EL PEDREGAL QUE CAMBIA SU NOMBRE A EL PEDREGAL COUNTRY CLUB.

PROMOVENTE: Vielco Projects S.A. de C.V.

CONTENIDO: MODIFICACIÓN DEL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL COMALA, COL.

SECRETARÍA MUNICIPAL

ESCALA: ESCALA GRÁFICA

LUGAR: COMALA, COL.

FECHA: SEPTIEMBRE 2023

M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR

PERITO EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN PU-008

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL COMALA, COL. SECRETARÍA MUNICIPAL

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

**PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Alberto Eloy García Alcaraz

Secretario General de Gobierno y
Director del Periódico Oficial

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