



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. 8

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 24 DE ENERO DE 2026

TOMO CXI
COLIMA, COLIMA

NÚM.

6

14 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

**DEL GOBIERNO MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE COMALA**

DICTAMEN POR EL QUE SE APRUEBA LA INCORPORACIÓN MUNICIPAL ANTICIPADA DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "VALLES DE COMALA", UBICADO AL NOROESTE DE LA CABECERA MUNICIPAL DE COMALA, DEL ESTADO DE COLIMA.

Pág. 3

**DEL GOBIERNO MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE COMALA**

DICTAMEN

POR EL QUE SE APRUEBA LA INCORPORACIÓN MUNICIPAL ANTICIPADA DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO “VALLES DE COMALA”, UBICADO AL NOROESTE DE LA CABECERA MUNICIPAL DE COMALA, DEL ESTADO DE COLIMA.

**INCORPORACIÓN MUNICIPAL DEL FRACCIONAMIENTO
“VALLES DE COMALA”**

Licda. Daniela Orozco Pineda, Presidenta Municipal de Comala, Col., con las facultades que me otorga la Ley del Municipio Libre en su art. 47, fracción I, inciso a), a sus habitantes hace saber:

Que, en Quinta Sesión Ordinaria del segundo año Constitucional, celebrada el día 24 de diciembre de 2025, mediante el punto No. VIII del Orden del Día, el H. Cabildo Municipal de Comala aprobó por **UNANIMIDAD de los presentes** el siguiente Dictamen, con base a los siguientes;

CONSIDERANDOS:

PRIMERO.- Dicha petición fue enviada por el M. ARQ. CARLOS ALBERTO VILLARUEL VÁZQUEZ, en su carácter de director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Comala, mediante oficio número DOPDU-996/2025 de fecha 8 de diciembre del 2025 y turnada para su estudio, análisis y dictamen correspondiente a esta comisión dictaminadora, mediante la Secretaría del Ayuntamiento con la petición número de folio 020/2025 II.

SEGUNDO.- La Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, se declara competente para resolver sobre la misma, en término de lo dispuesto por el artículo 45 fracción II de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, así como lo dispuesto por el artículo 140 del Reglamento que Rige el Funcionamiento de las Sesiones y Comisiones del H. Ayuntamiento de Comala, Colima.

TERCERO.- Esta Comisión dictaminadora, reconoce la importancia del ejercicio de las facultades con que cuenta en materia de Desarrollo Urbano y Vivienda, por lo que, en un ejercicio de responsabilidad administrativa, libre deliberación y con un sentido de construcción de consensos, los integrantes de la misma entramos al estudio y análisis de la petición que nos ocupa.

CUARTO.- Primeramente, se identifica que la solicitud versa sobre la INCORPORACIÓN MUNICIPAL ANTICIPADA DEL FRACCIONAMIENTO “VALLES DE COMALA”, para lo cual consideramos necesario hacer notar lo siguiente:

1. Que la figura de “INCORPORACIÓN MUNICIPAL ANTICIPADA” está prevista en la legislación en materia de asentamientos humanos, mediante la cual el municipio puede **recibir e incorporar a su patrimonio y administración las áreas de uso común, vialidades e infraestructura urbana de un desarrollo habitacional, aun cuando no se encuentren concluidas en su totalidad las obras de urbanización**, siempre que se cumplan los requisitos legales y se otorguen las garantías correspondientes.
2. Que, en consecuencia, esta figura conlleva la necesidad de que la autoridad municipal **verifique previamente el grado de avance físico y funcional de las obras**, así como la **seguridad, operatividad y habitabilidad mínima del desarrollo**, a efecto de evitar riesgos a la población, afectaciones al patrimonio municipal o la generación de asentamientos con infraestructura incompleta o deficiente.
3. **La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima** vigente por reviviscencia para los municipios de Colima, Villa de Álvarez, Comala y Cuauhtémoc, tras la resolución de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (*por la que se declaró la invalidez parcial del Decreto por el que se expidió la Ley estatal más reciente*), mantiene vigentes las disposiciones que regulan la incorporación de terrenos al sistema municipal de desarrollo urbano, entre ellas las establecidas en los artículos 263, 264 y 331.
4. Algunas de las implicaciones jurídicas de la incorporación anticipada son:
 - a) **Seguridad jurídica para los adquirentes:** La emisión de un acuerdo de incorporación municipal anticipada proporciona certeza jurídica para que los lotes dentro del fraccionamiento puedan ser escriturados frente a terceros, incluyendo compradores y entidades públicas o privadas, al estar legalmente integrados al sistema urbano municipal.

- b) Regulación de actos urbanísticos:** Permite que actos tales como la expedición de licencias de construcción y la realización de obras se realicen con apego a la zonificación, al Programa Parcial de Urbanización, a las normas técnicas municipales y estatales vigentes, evitando la generación de asentamientos humanos irregulares o usos de suelo no autorizados.
- c) Registro y catastro:** Una vez incorporados, los terrenos deberán inscribirse correctamente ante el Registro Público de la Propiedad y ante el Catastro municipal, lo que impacta directamente en la recaudación y en la planificación de servicios municipales.

Que, por lo anterior, esta Comisión estima que la **incorporación municipal anticipada** debe analizarse bajo un criterio de **interés público, legalidad, ordenamiento territorial y desarrollo urbano sostenible**, asegurando que dicha determinación no genere cargas indebidas al Municipio ni menoscabo al adecuado crecimiento urbano de la Cabecera Municipal de Comala.

QUINTO.- La incorporación que nos ocupa consiste en lo siguiente:

Correspondiente a **INCORPORAR 90 (noventa) lotes H3-U (HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA), 3 (tres) lote MB-2 (MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA), 1 (uno) lote EV (ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS)**, así como área de vialidad. Según tabla descrita a continuación:

USOS Y DESTINOS		No. Lotes
H3-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA	90
MB-2	MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA	3
EV	ESPACIO VERDE	1
TOTAL		94

SEXTO.- Que esta Comisión da cuenta de que el área de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de este Ayuntamiento cuenta con copia de la fianza equivalente al 20% del costo total de las obras de urbanización del fraccionamiento "VALLES DE COMALA". Con número de Fianza BKY-0024-0276110, con fecha de expedición 31 de octubre de 2025 por el monto de \$2,135,368.49 (*Dos millones ciento sesenta y ocho mil trescientos sesenta y ocho pesos 49/100 M.N.*). Para dar cumplimiento al Artículo 306 y 307 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

SÉPTIMO.- Que para verificar el estado físico que guardan las obras de urbanización que correspondiente del Fraccionamiento "VALLES DE COMALA", y una vez completado el expediente el día 10 de julio del 2025, se realizó visita técnica al Fraccionamiento en mención. Con fecha del viernes, 25 de julio de 2025, dio lugar el Arq. Carlos Alberto Villarruel Vázquez, director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, así también como el M. en V. Arq. Adrián Reyes Madrid, coordinador de Desarrollo Urbano; Lic. Yair Amed Montes Valencia de la comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Ayuntamiento de Comala; el Ing. Jaime Cortez, como supervisor técnico y representante de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Comala; Lic. Carlos A. Dueñas Fuentes, Director Agropecuario y Ecología; Ing. Edgar Osciel González Contreras en representación del Director de Planeación; C. María Guadalupe Carrillo Franco, Directora de Servicios Públicos. Todos ellos a fin de aprobar la viabilidad del proyecto y solicitud en relación a la Incorporación Municipal Anticipada del fraccionamiento "Valles de Comala".

Durante la visita técnica al lugar, se le dio a conocer al promotor las obras faltantes de Urbanización, motivo por el cual, se presenta la Fianza equivalente al 100% del costo de las obras de urbanización faltantes. Con número de Fianza: BKY-0024-0262537, con fecha de expedición 06 de agosto de 2025 por el monto de \$2,535,847.12 (*dos millones quinientos treinta y cinco mil ochocientos cuarenta y siete pesos 12/100 M.N.*). Para dar cumplimiento al artículo 328 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima en su inciso e).

OCTAVO.- Mediante Oficio No. DGC-174/2025 de fecha 11 de agosto de 2025, la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Comala (COMAPAC), otorga el Vo. Bo., a la Factibilidad F-010/2022 de fecha 13 de abril del 2022 correspondiente a la 2da. Modificación al PPU denominado "CAMPESTRE RANCHO BLANCO" que cambia de nombre a FRACCIONAMIENTO "VALLES DE COMALA".

NOVENO.- Cabe señalar que el resumen general de todo el desarrollo denominado "VALLES DE COMALA", aprobado y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" con fecha sábado 30 de septiembre del 2023, mismo que presenta sin cambio alguno, es el siguiente:

CUADRO DEL RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
TIPO DE ÁREA	PPU VALLES DE COMALA	
	SUP (M ²)	%
ÁREA VENDIBLE	15,433.22	51.44
ÁREA DE CESIÓN	3,086.80	10.29
ÁREA DE VIALIDAD INTERNA	11,480.38	38.27
TOTAL	6,830.32	100.00

DÉCIMO.- La superficie de cesión se determina de acuerdo a lo dispuesto en la fracción IV y VI del artículo 139 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, donde se establece que para las zonas **Habitacional Unifamiliar Densidad Media tipo H3-U** y para las zonas **Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2)** se cede un 20% con respecto al área vendible con este uso.

De esta manera el área de cesión proyectada para el Ayuntamiento se sujeta a lo siguiente:

CUADRO DEL CÁLCULO DE ÁREAS DE CESIÓN				
PPU Los Tamarindos				
USO	LOTES	SUPERFICIE	APORTACIÓN	TOTAL
H3-U	90	14,068.60	20%	2,813.72
MB-2	3	1,364.42	20%	272.88
TOTAL	93	15,433.02		3,086.60
CESIÓN POR CÁLCULO				3,086.60
CESIÓN EN PROYECTO				3,086.60

DÉCIMO PRIMERO.- Se da cuenta de que la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, no tiene inconveniente en emitir OPINIÓN FAVORABLE, por considerar que la INCORPORACIÓN MUNICIPAL Fraccionamiento "VALLES DE COMALA", ya que cumple con lo establecido en la legislación urbana vigente.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que previo a la Solicitud de Municipalización, el urbanizador y/o promovente deberá solicitar un Dictamen de Cumplimiento a las Obras de Urbanización a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, así como presentar las Actas de Entrega Recepción de las dependencias de: COMAPAC, CFE, de la Dirección de Servicios Públicos (respecto a ALUMBRADO); el Oficio de Cumplimiento a condicionantes del Resolutivo de Impacto Ambiental emitido por la autoridad correspondiente en materia ambiental.

Así mismo, en un plazo no mayor a 3 (tres) meses, después de la publicación oficial, se deberán escriturar a favor del H. Ayuntamiento todas las áreas de cesión que correspondan, mismas áreas que serán para el Patrimonio Municipal y este se realizará a título gratuito, mediante escritura pública otorgada por el promotor y quedará inscrita en el instituto de Registro del Territorio del Estado de Colima, como se menciona en el artículo 267 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. En caso contrario el H. Ayuntamiento tomará las sanciones correspondientes que a él convengan.

DÉCIMO TERCERO.- Como se especifica en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima en su artículo 337: "Es compromiso del promotor prestar los servicios Municipales en tanto no se realice la entrega y municipalización de las obras de urbanización; tales como:

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

Precepto que resulta plenamente aplicable al caso que nos ocupa, en virtud de tratarse de una **incorporación municipal anticipada**. Dicha disposición legal tiene como finalidad **salvaguardar el interés público**, evitar la generación de **cargas**

indebidas al Municipio y garantizar que los habitantes del fraccionamiento cuenten con **condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad**, aun cuando el desarrollo no haya sido formalmente municipalizado.

Que, en este sentido, el cumplimiento de las obligaciones previstas en el citado artículo 337 resulta **esencial para prevenir riesgos a la población, deterioro del entorno urbano y afectaciones al ordenamiento territorial del Municipio**.

Que la observancia de estas obligaciones por parte del promotor permite que la **incorporación municipal anticipada** se lleve a cabo de manera **responsable, ordenada y jurídicamente viable**, asegurando que la autoridad municipal no asuma anticipadamente funciones y costos que legalmente corresponden al desarrollador, hasta en tanto se verifique la **conclusión total de las obras y su entrega formal al Municipio**.

Que, por lo anterior, esta Comisión estima que el **cumplimiento estricto de lo establecido en el artículo 337 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima constituye un requisito indispensable** para valorar la procedencia de la incorporación municipal anticipada del Fraccionamiento “Valles de Comala”, así como para establecer, en su caso, las **condiciones y garantías** que aseguren la adecuada prestación de los servicios municipales y la protección del interés colectivo.

Por tanto, el Ayuntamiento deberá hacer efectivas las garantías a que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos, cuando el urbanizador o promovente, deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado por la citada Ley.

DÉCIMO CUARTO.- Con fundamento en el artículo 330 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, una vez autorizada la incorporación por el H. Cabildo Municipal, la Dependencia Municipal, dentro de las 48 horas siguientes, enterará mediante oficio al Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima, con el fin de que procedan los traslados de dominio, así como a la autoridad catastral correspondiente para que proceda el revalúo de la zona, en los términos de la legislación catastral.

Dentro de las 48 horas posteriores a la emisión del Acuerdo, el Ayuntamiento tramitará su publicación en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”, cuyo costo deberá ser cubierto por el promotor.

Si pasado el plazo a que se refiere el párrafo anterior, la Dependencia Municipal no entera al Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima y al Catastro de la incorporación municipal, el promovente podrá acudir directamente y con los mismos efectos a dichas dependencias, a fin de enterarlas y para que procedan a realizar los traslados de dominio y revalúos de la zona.

DÉCIMO QUINTO.- Que una vez analizados de manera integral los **antecedentes**, el **marco jurídico aplicable**, las **consideraciones técnicas y urbanísticas**, así como las **obligaciones y compromisos asumidos por el promotor**, esta **Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda concluye que la Incorporación Municipal Anticipada del Fraccionamiento “Valles de Comala” resulta jurídica, técnica y administrativamente procedente.**

Que esta Comisión estima que la incorporación solicitada **no vulnera el interés público ni el ordenamiento territorial**, en virtud de que la legislación aplicable prevé expresamente la figura de la **incorporación municipal anticipada**, siempre que se mantengan vigentes las **obligaciones del promotor** relativas a la prestación de servicios municipales, conservación de la infraestructura y conclusión de las obras de urbanización, conforme a lo dispuesto, entre otros, por el **artículo 337 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima**.

Que, además, la incorporación anticipada permitirá **otorgar certeza jurídica a los adquirentes de lotes**, regularizar los actos urbanísticos dentro del fraccionamiento y fortalecer la **planeación y control del desarrollo urbano municipal**, sin que ello implique la liberación de responsabilidades del desarrollador ni la asunción anticipada de cargas económicas por parte del Ayuntamiento.

Que, por lo anterior, esta Comisión dictaminadora considera que la **aprobación de la Incorporación Municipal Anticipada del Fraccionamiento “Valles de Comala”, sujeta al cumplimiento de las condiciones, garantías y supervisión correspondientes**, resulta **conveniente, legal y acorde con los principios de desarrollo urbano ordenado, sustentable y responsable**, por lo que se estima **procedente someterla a la consideración y, en su caso, aprobación del H. Cabildo del Municipio de Comala**.

Una vez analizada, valorada, y discutida la solicitud en cuestión, por las consideraciones legales, reglamentarias, y estructurales, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, teniendo presente cada uno de los aspectos vertidos en el cuerpo del presente emitido para tal efecto el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Se declara **procedente y se aprueba** la **INCORPORACIÓN MUNICIPAL ANTICIPADA** del fraccionamiento denominado “**Valles de Comala**”, ubicado al noroeste de la Cabecera Municipal de Comala, en los términos analizados y expuestos en el presente dictamen, por encontrarse ajustada a la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y asentamientos humanos.

SEGUNDO.- La aprobación de la incorporación municipal anticipada **no implica la municipalización definitiva de las obras de urbanización**, ni libera al promotor de las **obligaciones legales, técnicas y administrativas** derivadas del Proyecto Ejecutivo, de la Licencia de Urbanización, del Programa Parcial de Urbanización aprobado y de la **Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima**, mismas que deberán cumplirse en su totalidad hasta la entrega formal de las obras al Municipio.

TERCERO.- Se pone a consideración del H. Cabildo Municipal, el presente dictamen para su análisis, discusión y en su caso, aprobación o modificación del mismo.

CUARTO.- Notifíquese la resolución final del H. Cabildo a los peticionarios, Lic. Guillermo Ramos Ramírez, Secretario Municipal, al Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Comala, el M. ARQ. Carlos Alberto Villarruel Vázquez, al Ing. Rodolfo Valdez Ceballos, en su carácter de Propietario y al C. José Ricardo Vargas Bustamante Administrar general de DESARROLLADORA SAN RICARDO, S.A. DE C.V., en su carácter de desarrollador del fraccionamiento en mención; así como a todas las áreas relacionadas con la observancia y cumplimiento del presente dictamen.

QUINTO.- Instrúyase a la **Secretaría del H. Ayuntamiento** para que realice las anotaciones correspondientes y lleve a cabo los trámites administrativos necesarios derivados de la aprobación del presente dictamen.

TRANSITORIOS

ÚNICO.- Las disposiciones del presente dictamen, entrarán en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”.

Por la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda **Lic. Yair Amed Montes Valencia, Licda. Daniela Orozco Pineda y Dra. en Arq. Lizeth Guadalupe Barreda Aguilar** Presidente, y Secretarias respectivamente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Cabildo Municipal del Ayuntamiento Constitucional de Comala, Colima 2024-2027.

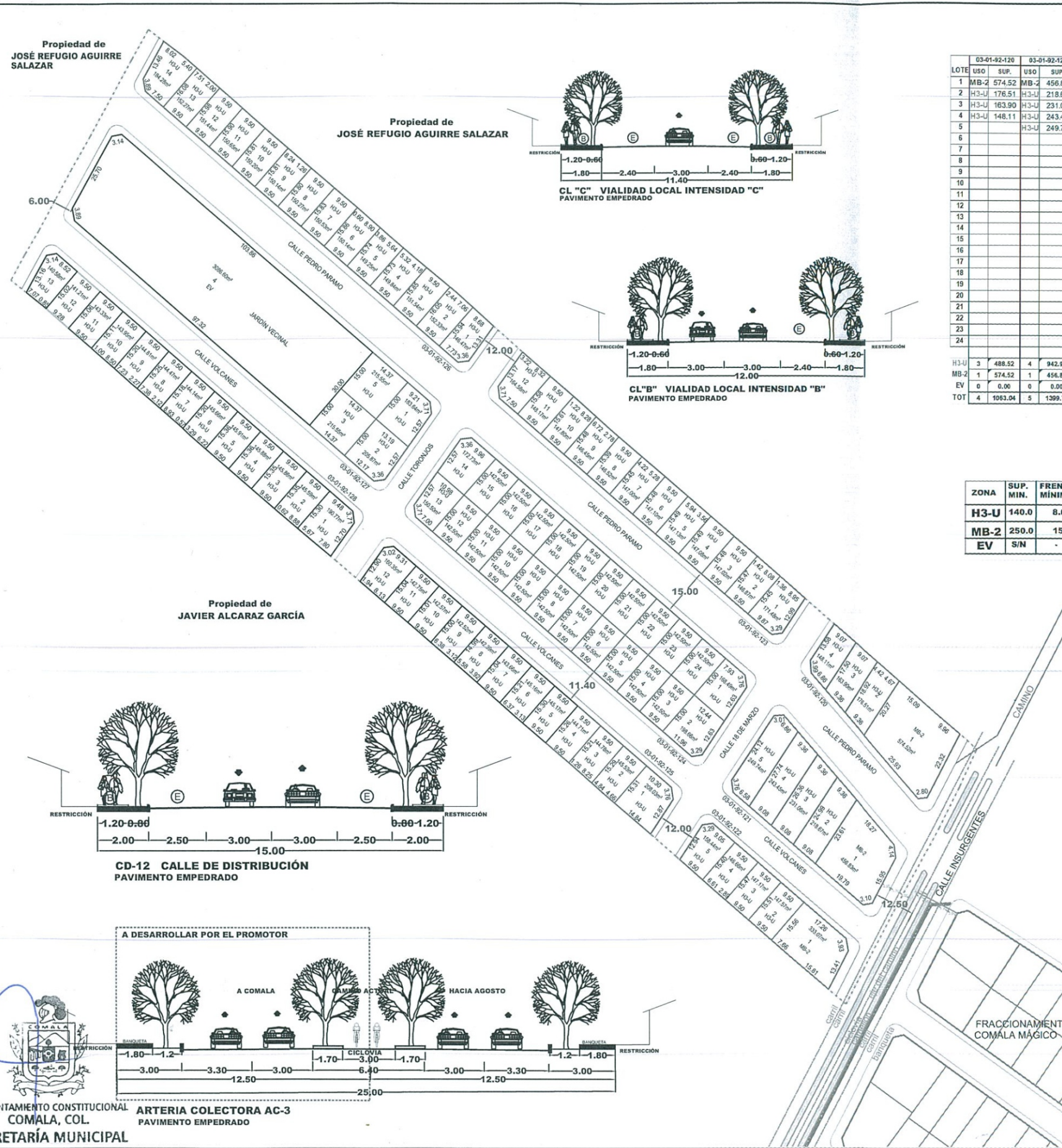
Dado en la Presidencia Municipal de Comala, Colima aprobándose en la Sesión Ordinaria del H. Cabildo Municipal No. 05/2025 con fecha de 24 de diciembre de 2025, correspondiente al segundo año de ejercicio constitucional. Rúbrica. Licda. Daniela Orozco Pineda, Presidenta Municipal.- Rúbrica. Lic. Noé Hernández Rodríguez, Síndico Municipal.- Rúbrica. Licda. Elsa Lizeth Aguirre Zamora, Regidora.- Rúbrica. Lic. Yair Amed Montes Valencia, Regidor.- Rúbrica. Licda. María del Rosario Ramírez Tiburcio, Regidora.- Rúbrica. Dra. en Arq. Lizeth Guadalupe Barreda Aguilar, Regidora.- Rúbrica. C. Verónica Fermín Santana, Regidora.- Rúbrica. Licda. María Adriana Jiménez Ramos, Regidora.- Rúbrica. C. Elvia Fuentes Contreras, Regidora.- Rúbrica. M.C. Braulio Arreguín Acevedo, Regidor.

Atentamente
Comala, Col., 16 enero de 2026

LA PRESIDENTA MUNICIPAL
LICDA. DANIELA OROZCO PINEDA
Firma.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
LIC. GUILLERMO RAMOS RAMÍREZ
Firma.

SIN TEXTO



CUADRO GENERAL DE ÁREAS

LOTE	03-01-92-126		03-01-92-121		03-01-92-122		03-01-92-123		03-01-92-124		03-01-92-125		03-01-92-126		03-01-92-127		03-01-92-128	
	USO	SUP.	USO	SUP.	USO	SUP.	USO	SUP.	USO	SUP.	USO	SUP.	USO	SUP.	USO	SUP.	USO	SUP.
1	MB-2	574.52	MB-2	456.83	MB-2	333.07	H3-U	171.48	H3-U	168.49	H3-U	208.03	H3-U	146.47	H3-U	183.64	H3-U	190.77
2	H3-U	176.51	H3-U	218.67	H3-U	146.87	H3-U	146.87	H3-U	198.66	H3-U	145.53	H3-U	152.33	H3-U	205.87	H3-U	145.59
3	H3-U	163.90	H3-U	231.06	H3-U	147.17	H3-U	147.02	H3-U	142.50	H3-U	144.78	H3-U	151.54	H3-U	215.55	H3-U	145.86
4	H3-U	148.11	H3-U	243.45	H3-U	148.66	H3-U	147.08	H3-U	142.50	H3-U	144.71	H3-U	149.84	EV	3086.60	H3-U	145.88
5																		
6																		
7																		
8																		
9																		
10																		
11																		
12																		
13																		
14																		
15																		
16																		
17																		
18																		
19																		
20																		
21																		
22																		
23																		
24																		
H3-U	3	488.52	4	942.92	4	599.84	12	1807.20	24	3540.38	12	1807.62	14	2139.35	4	820.61	13	1922.16
MB-2	1	574.52	1	456.83	1	333.07	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
EV	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	3086.60	0	0.00
TOT	4	1063.04	5	1399.75	5	932.91	12	1807.20	24	3540.38	12	1807.62	14	2139.35	5	3907.21	13	1922.16

TABLA DE INTENSIDADES DE USO

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE EDIF.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M.EDIF
H3-U	140.0	8.0	R	140.0	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semicer
MB-2	250.0	15.0	R	-	0.7	2.1	S/T	5	3	-	30	Varia
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto

COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS
H3-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	ALOJAM. TEMPORAL RESTRINGIDO.
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
MB-2	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLUR. VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLUR. HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAM. TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
EV	PREDOMINANTE	RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	COMERCIO TEMPORAL
	COMPATIBLE	NINGUNO

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

El artículo 267 de la ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima en la reforma publicada en el Periódico Oficial El Estado de Colima el 28 de diciembre de 2018 establece que:

"Los bienes inmuebles que comprenden las áreas de cesión para destinos, son inalienables, imprescriptibles e inembargables, mientras no se les desafecten del servicio público al que se encuentren destinadas. Las áreas verdes, de recreación y espacios abiertos, así como parques y jardines de donación, no podrán desafectarse y cambiarse de ese destino".

INCORPORACIÓN MUNICIPAL ANTICIPADA DEL FRACCIONAMIENTO "VALLES DE COMALA"



SIMBOLOGÍA:

PARA LOS USOS

H3-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA

MB-2 MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA

PARA LOS DESTINOS

EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS

SENTIDO VIAL

USO DEL SUELO MEDIDAS DE LOS LÍNEAS SUPERFICIE DEL PREDIO

TOTAL DE LOTES

USO	H3-U	MB-2	EV	TOTAL
# LOTES	90	3	1	94

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

USO	# LOTES	SUPERFICIE DE CESIÓN	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H3-U	90	14,068.60	20%	2,813.72
MB-2	3	1,364.42	20%	272.88
TOTAL	93	15,433.02	TOTAL =	3,086.60

CESIÓN DE CÁLCULO	CESIÓN DE PROYECTO
3,086.60m²	3,086.60m²

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

ÁREA VENDIBLE	15,433.02	51.44%
ÁREA DE CESIÓN	3,086.60	10.29%
ÁREA DE VIALIDAD	11,480.38	38.27%
TOTAL	30,000.00	100.0%

DESARROLLADOR:

Rodolfo Valdez Ceballos

ING. RODOLFO VALDEZ CEBALLOS
PROPIETARIO

D.R.O.:

Ángel Mario Hoyos Hoyos

ARQ. ÁNGEL MARIO HOYOS HOYOS
D.R.O. 086

UBICACION: NOROESTE DE COMALA, COLIMA

PLANO: LOTIFICACIÓN ESCALA: 1:500

NUMERO DE LAM: 1

LUGAR Y FECHA: COMALA, COL., JUNIO DE 2025

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL COMALA, COL.

SECRETARÍA MUNICIPAL

ARTERIA COLECTORA AC-3 PAVIMENTO EMPEDRADO

RELACION GENERAL LOTES

VALLES DE COMALA

No.	CALLE	USO	CLAVE CATASTRAL			SUPERFICIE M2	SUPERFICIE POR MZA	COLINDANCIAS					
				MZA	LOTE			NORESTE	SURESTE	SUROESTE	NOROESTE	OCHAVOS	
1	PEDRO PARAMO	MB-2	03-01-92	120	001	000	574.52		LIMITE DE PROPIEDAD - 15.09M + 9.96M	CALLE INSURGENTES - 22.32M	CALLE PEDRO PARAMO - 25.93M	L02 - 20.27M	SUR - 2.80M
2	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	120	002	000	176.51		LIMITE DE PROPIEDAD - 4.42M + 4.67M	L01 - 20.27	CALLE PEDRO PARAMO - 9.36M	L03 - 18.92M	
3	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	120	003	000	163.90		LIMITE DE PROPIEDAD - 9.07M	L02 - 18.92M	CALLE PEDRO PARAMO - 9.36M	L04 - 17.50M	
4	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	120	004	000	148.11	1,063.04	LIMITE DE PROPIEDAD - 9.07M	L03 - 17.50M	CALLE PEDRO PARAMO - 6.86M	CALLE 18 DE MARZO - 13.58M	OESTE-3.99M
5	VOLCANES	MB-2	03-01-92	121	001	000	456.83		CALLE PEDRO PARAMO - 18.27M	CALLE INSURGENTES - 15.95M	CALLE VOLCANES - 19.79M	L02 - 23.61M	ESTE - 4.14M, SUR - 3.10M
6	VOLCANES	H3-U	03-01-92	121	002	000	218.67		CALLE PEDRO PARAMO - 9.36M	L01 - 23.61M	CALLE VOLCANES - 9.08M	L03 - 24.99M	
7	VOLCANES	H3-U	03-01-92	121	003	000	231.06		CALLE PEDRO PARAMO - 9.36M	L02 - 24.99M	CALLE VOLCANES - 9.08M	L04 - 26.36M	
8	VOLCANES	H3-U	03-01-92	121	004	000	243.45		CALLE PEDRO PARAMO - 9.36M	L03 - 26.36M	CALLE VOLCANES - 9.08M	L05 - 27.74M	
9	VOLCANES	H3-U	03-01-92	121	005	000	249.74	1,399.75	CALLE PEDRO PARAMO - 6.86M	L04 - 27.74M	CALLE VOLCANES - 6.58M	CALLE 18 DE MARZO - 24.12M	NORTE-3.01M, OESTE-3.76M
10	VOLCANES	MB-2	03-01-92	122	001	000	333.07		CALLE VOLCANES - 17.26M	CALLE INSURGENTES - 13.41M	LIMITE DE PROPIEDAD - 7.66M + 15.81M	L02 - 15.56M	ESTE-3.93M
11	VOLCANES	H3-U	03-01-92	122	002	000	147.57		CALLE VOLCANES - 9.50M	L01 - 15.56M	LIMITE DE PROPIEDAD - 9.50M	L03 - 15.51M	
12	VOLCANES	H3-U	03-01-92	122	003	000	147.17		CALLE VOLCANES - 9.50M	L02 - 15.51M	LIMITE DE PROPIEDAD - 9.50M	L04 - 15.47M	
13	VOLCANES	H3-U	03-01-92	122	004	000	146.66		CALLE VOLCANES - 9.50M	L03 - 15.47M	LIMITE DE PROPIEDAD - 6.61M + 2.89M	L05 - 15.40M	
14	VOLCANES	H3-U	03-01-92	122	005	000	158.44	932.91	CALLE VOLCANES - 9.05M	L04 - 15.40M	LIMITE DE PROPIEDAD - 9.50M	CALLE 18 DE MARZO - 12.94M	NORTE-3.29M
15	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	123	001	000	171.48		LIMITE DE PROPIEDAD - 1.36M + 8.95M	CALLE 18 DE MARZO - 12.99M	CALLE PEDRO PARAMO - 9.87M	L02 - 15.45M	SUR - 3.29M
16	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	123	002	000	146.87		LIMITE DE PROPIEDAD - 1.42M + 8.08M	L01 - 15.45M	CALLE PEDRO PARAMO - 9.50M	L03 - 15.47M	
17	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	123	003	000	147.02		LIMITE DE PROPIEDAD - 9.50M	L02 - 15.47M	CALLE PEDRO PARAMO - 9.50M	L04 - 15.48M	
18	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	123	004	000	147.08		LIMITE DE PROPIEDAD - 9.50M	L03 - 15.48M	CALLE PEDRO PARAMO - 9.50M	L05 - 15.49M	
19	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	123	005	000	147.13		LIMITE DE PROPIEDAD - 5.94M + 3.56M	L04 - 15.49M	CALLE PEDRO PARAMO - 9.50M	L06 - 15.49M	
20	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	123	006	000	147.10		LIMITE DE PROPIEDAD - 9.50M	L05 - 15.49M	CALLE PEDRO PARAMO - 9.50M	L07 - 15.48M	
21	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	123	007	000	147.00		LIMITE DE PROPIEDAD - 4.22M + 5.28M	L06 - 15.48M	CALLE PEDRO PARAMO - 9.50M	L08 - 15.45M	
22	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	123	008	000	146.52		LIMITE DE PROPIEDAD - 9.50M	L07 - 15.45M	CALLE PEDRO PARAMO - 9.50M	L09 - 15.39M	
23	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	123	009	000	146.45		LIMITE DE PROPIEDAD - 6.72M + 2.78M	L08 - 15.39M	CALLE PEDRO PARAMO - 9.50M	L10 - 15.48M	
24	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	123	010	000	147.80		LIMITE DE PROPIEDAD - 1.22M + 8.28M	L09 - 15.48M	CALLE PEDRO PARAMO - 9.50M	L11 - 15.61M	
25	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	123	011	000	148.17		LIMITE DE PROPIEDAD - 9.50M	L10 - 15.61M	CALLE PEDRO PARAMO - 9.50M	L12 - 15.58M	
26	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	123	012	000	164.58	1,807.20	LIMITE DE PROPIEDAD - 3.22M + 8.32M	L11 - 15.58M	CALLE PEDRO PARAMO - 7.50M	CALLE TORONJOS - 13.17M	OESTE - 3.71M
27	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	124	001	000	168.49		CALLE PEDRO PARAMO - 7.93M	CALLE 18 DE MARZO - 12.63M	L02 - 12.44M	L24 - 15.00M	ESTE - 3.76M
28	VOLCANES	H3-U	03-01-92	124	002	000	198.66		L01 - 12.44M	CALLE 18 DE MARZO - 12.63M	CALLE VOLCANES - 11.96M	L03 - 15.00M	SUR - 3.29M
29	VOLCANES	H3-U	03-01-92	124	003	000	142.50		L24 - 9.50M	L02 - 15.00M	CALLE VOLCANES - 9.50M	L04 - 15.00M	
30	VOLCANES	H3-U	03-01-92	124	004	000	142.50		L23 - 9.50M	L03 - 15.00M	CALLE VOLCANES - 9.50M	L05 - 15.00M	
31	VOLCANES	H3-U	03-01-92	124	005	000	142.50		L22 - 9.50M	L04 - 15.00M	CALLE VOLCANES - 9.50M	L06 - 15.00M	
32	VOLCANES	H3-U	03-01-92	124	006	000	142.50		L21 - 9.50M	L05 - 15.00M	CALLE VOLCANES - 9.50M	L07 - 15.00M	
33	VOLCANES	H3-U	03-01-92	124	007	000	142.50		L20 - 9.50M	L06 - 15.00M	CALLE VOLCANES - 9.50M	L08 - 15.00M	
34	VOLCANES	H3-U	03-01-92	124	008	000	142.50		L19 - 9.50M	L07 - 15.00M	CALLE VOLCANES - 9.50M	L09 - 15.00M	
35	VOLCANES	H3-U	03-01-92	124	009	000	142.50		L18 - 9.50M	L08 - 15.00M	CALLE VOLCANES - 9.50M	L10 - 15.00M	
36	VOLCANES	H3-U	03-01-92	124	010	000	142.50		L17 - 9.50M	L09 - 15.00M	CALLE VOLCANES - 9.50M	L11 - 15.00M	
37	VOLCANES	H3-U	03-01-92	124	011	000	142.50		L16 - 9.50M	L10 - 15.00M	CALLE VOLCANES - 9.50M	L12 - 15.00M	
38	VOLCANES	H3-U	03-01-92	124	012	000	142.50		L15 - 9.50M	L11 - 15.00M	CALLE VOLCANES - 9.50M	L13 - 15.00M	
39	VOLCANES	H3-U	03-01-92	124	013	000	150.50		L14 - 10.98M	L12 - 15.00M	CALLE VOLCANES - 7.00M	CALLE TORONJOS - 12.57M	OESTE - 3.71M
40	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	124	014	000	172.73		CALLE PEDRO PARAMO - 9.96M	L15 - 15.00M	L13 - 10.98M	CALLE TORONJOS - 12.57M	NORTE - 3.36M
41	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	124	015	000	142.50		CALLE PEDRO PARAMO - 9.50M	L16 - 15.00M	L12 - 9.50M	L14 - 15.00M	
42	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	124	016	000	142.50		CALLE PEDRO PARAMO - 9.50M	L17 - 15.00M	L11 - 9.50M	L15 - 15.00M	
43	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	124	017	000	142.50		CALLE PEDRO PARAMO - 9.50M	L18 - 15.00M	L10 - 9.50M	L16 - 15.00M	
44	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	124	018	000	142.50		CALLE PEDRO PARAMO - 9.50M	L19 - 15.00M	L09 - 9.50M	L17 - 15.00M	
45	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	124	019	000	142.50		CALLE PEDRO PARAMO - 9.50M	L20 - 15.00M	L08 - 9.50M	L18 - 15.00M	
46	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	124	020	000	142.50		CALLE PEDRO PARAMO - 9.50M	L21 - 15.00M	L07 - 9.50M	L19 - 15.00M	
47	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	124	021	000	142.50		CALLE PEDRO PARAMO - 9.50M	L22 - 15.00M	L06 - 9.50M	L20 - 15.00M	
48	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	124	022	000	142.50		CALLE PEDRO PARAMO - 9.50M	L23 - 15.00M	L05 - 9.50M	L21 - 15.00M	
49	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	124	023	000	142.50		CALLE PEDRO PARAMO - 9.50M	L24 - 15.00M	L04 - 9.50M	L22 - 15.00M	
50	PEDRO PARAMO	H3-U	03-01-92	124	024	000	142.50	3,540.38	CALLE PEDRO PARAMO - 9.50M	L01 - 15.00M	L03 - 9.50	L23 - 15.00M	



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