



# Colima

GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO DE COLIMA  
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIA GENERAL DE  
GOBIERNO  
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ

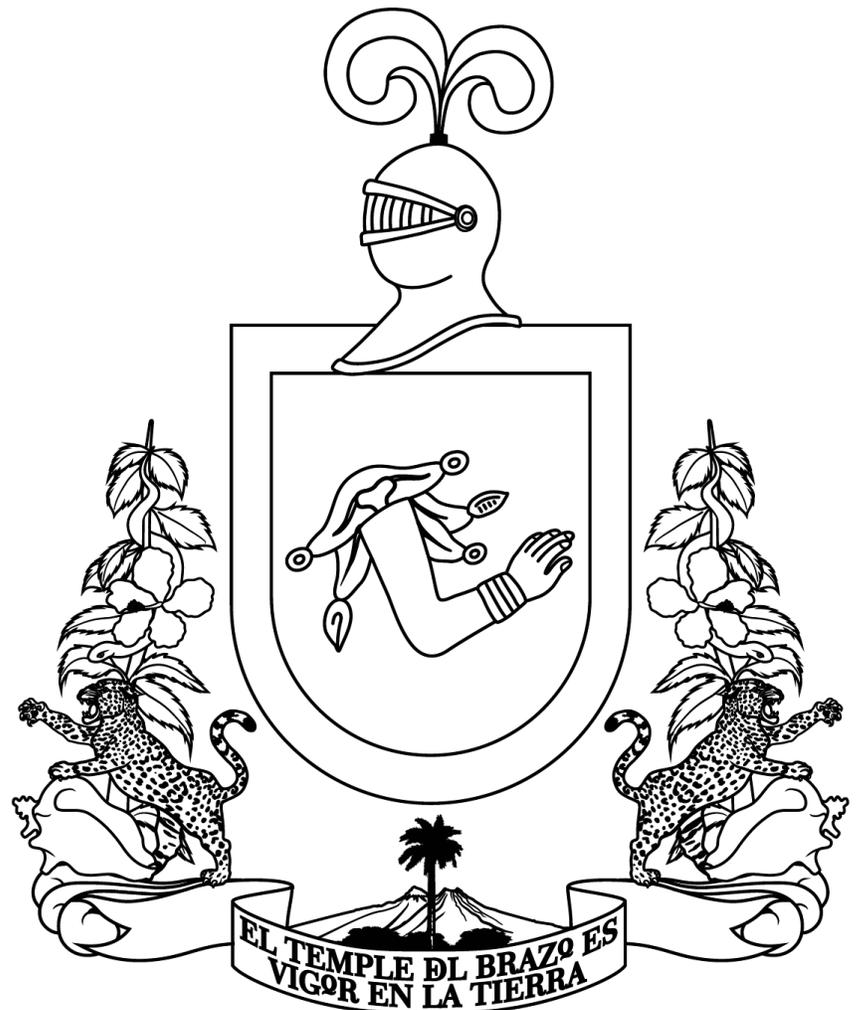
Las leyes, decretos y demás disposiciones obligan y surten sus efectos desde el día de su publicación en este Periódico, salvo que las mismas dispongan otra cosa.



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

## EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO  
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



EDICIÓN ORDINARIA  
SÁBADO, 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023  
TOMO CVIII  
COLIMA, COLIMA

SUPLEMENTO  
NÚM. 2

NÚM.  
**60**  
18 págs.



**EL ESTADO DE COLIMA**

---

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

**SUMARIO**

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO**

**ACUERDO Y DOCUMENTO** QUE CONTIENE LA SEGUNDA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN “CAMPESTRE RANCHO BLANCO” QUE CAMBIA SU DENOMINACIÓN A FRACCIONAMIENTO “VALLES DE COMALA”, UBICADO AL NOROESTE DE LA CABECERA MUNICIPAL DE COMALA, DEL MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, ESTADO DE COLIMA.

**Pág. 3**

---

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

**QUE CONTIENE LA SEGUNDA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN “CAMPESTRE RANCHO BLANCO” QUE CAMBIA SU DENOMINACIÓN A FRACCIONAMIENTO “VALLES DE COMALA”, UBICADO AL NOROESTE DE LA CABECERA MUNICIPAL DE COMALA, DEL MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, 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 del Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima; y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** Que mediante oficio número 02.908/2023, de fecha 11 de septiembre de 2023, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día de su fecha, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, del documento que contiene la **Segunda Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Campestre Rancho Blanco” que cambia su denominación a Fraccionamiento “Valles de Comala”**, ubicado al noroeste de la cabecera municipal de Comala, del municipio del mismo nombre, Estado de Colima, promovido por el C. Rodolfo Valdez Ceballos.

**SEGUNDO.-** Que el Programa Parcial de Urbanización Campestre Rancho Blanco, ubicado en la altura del km. 0+650, al margen poniente del camino Comala-Rancho de Agosto, al noroeste de la cabecera municipal de Comala, Col., fue aprobado por el H. Cabildo del citado municipio, el 17 de diciembre de 2002, y mediante Acuerdo del Titular del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial “*El Estado de Colima*”, en su edición número 40, de fecha 13 de septiembre de 2003.

**TERCERO.-** Que en sesión celebrada por el H. Cabildo de Comala, el 14 de julio de 2023, se aprobó la **Segunda Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Campestre Rancho Blanco” que cambia su denominación a Fraccionamiento “Valles de Comala”**, ubicado al noroeste de la cabecera municipal de Comala, del municipio del mismo nombre, Estado de Colima, según se advierte de la certificación del punto de acuerdo de fecha 16 de agosto de 2023, expedida por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Comala, Colima, cuyos originales obran en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

**CUARTO.-** Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, 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 del Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, dictaminó la congruencia de la **Segunda Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Campestre Rancho Blanco” que cambia su denominación a Fraccionamiento “Valles de Comala”**, ubicado al noroeste de la cabecera municipal de Comala, del municipio del mismo nombre, Estado de Colima, de la cual solicita su publicación.

**QUINTO.-** Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, el documento que contiene la **Segunda Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Campestre Rancho Blanco” que cambia su denominación a Fraccionamiento “Valles de Comala”**, ubicado al noroeste de la cabecera municipal de Comala, del municipio del mismo nombre, 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 **Segunda Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Campestre Rancho Blanco” que cambia su denominación a Fraccionamiento “Valles de**

**Comala**", ubicado al noroeste de la cabecera municipal de Comala, del municipio del mismo nombre, Estado de Colima, aprobado por el H. Cabildo del municipio de Comala, Colima, el día 14 de julio del 2023.

### **T R A N S I T O R I O**

**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 12 de septiembre de 2023.

#### **A t e n t a m e n t e**

"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"  
LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA  
**INDIRA VIZCAÍNO SILVA**  
Firma.

LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO  
**MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ**  
Firma.

LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA,  
DESARROLLO URBANO Y MOVILIDAD  
**MARISOL NERI LEÓN**  
Firma.

## **FASE DE ANTECEDENTES**

### **INTRODUCCIÓN**

El estudio que a continuación se presenta, tiene como objetivo fundamental la modificación del aprovechamiento general, así como la estructura de la Modificación al PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO "CAMPESTRE RANCHO BLANCO", y denominación a fraccionamiento "VALLES DE COMALA", localizado en la altura del Km. 0+650, en la margen poniente del Camino Comala-Rancho de Agosto, al noroeste de la Cabecera Municipal de Comala.

La presente modificación se pretende realizar, derivado de las condiciones actuales que imperan en el entorno inmediato del predio. En un primer término, es de destacarse que, debido al aumento del límite del centro de población por las modificaciones realizadas al PDU de Comala, el fraccionamiento denominado "Campestre Rancho Blanco", concebido en sus orígenes con zonificación Campestre H1, se encuentra dentro del límite del centro de población; así también, es importante mencionar que la incorporación de nuevo suelo a la reserva urbana del centro de población con usos habitacionales de densidades diversas con predominio en las densidades medias, provocan el impulso de densidades más intensivas a las previstas originalmente en el fraccionamiento "CAMPESTRE RANCHO BLANCO".

Debido a lo anterior, el propietario del inmueble consciente de que previamente a la modificación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento referido debía realizar la modificación al instrumento jerárquico superior, en este caso, el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Comala, Colima, realizó y obtuvo la autorización correspondiente, siendo publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 31 de diciembre de 2022.

Por lo tanto, y considerando que en la actualidad se dispone del Dictamen de Vocación del Suelo FACTIBLE para el aprovechamiento Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U) que se pretende, se presenta el siguiente estudio denominado: 2ª Modificación al Programa Parcial de Urbanización denominado "CAMPESTRE RANCHO BLANCO", que cambia su nombre a Fraccionamiento "VALLES DE COMALA".

### **ESTUDIOS URBANOS PREVIOS.**

En el predio de interés, se llevó a cabo la promoción del PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "CAMPESTRE RANCHO BLANCO", mismo que en su origen fue promovido por el Sr. Arturo Delgado Virgen, con un aprovechamiento de un único lote de tipo Habitacional Campestre (H1), con superficie de 3-00-00 Has. y la superficie restante se conservó en calidad Agropecuaria (AG), siendo publicada en la gaceta oficial del Periódico Oficial "El Estado de Colima" en fecha 13 de septiembre de 2003.

Posteriormente y tras el paso de los años, el Sr. Rodolfo Valdez Ceballos en su calidad de copropietario y apoderado legal de los CC. Roxana Valdez Ceballos, Karen Alejandra y Katia Paola, estas de apellido Vázquez Solorzano, promueve la

Modificación al Programa Parcial de Urbanización Campestre Rancho Blanco, cuyo objetivo era la segmentación del lote H1 de 3-00-00 Has. en 20 lotes que incluían 18 de tipo H1 y 2 de cesión EV, mismo que fue debidamente autorizado y publicado en la gaceta oficial del Periódico “El Estado de Colima” en fecha 13 de octubre de 2018.

El 31 de diciembre de 2022, se publicó en la gaceta del Periódico Oficial “El Estado de Colima”, el ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COLIMA, ESPECÍFICAMENTE AL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 03-99-92-051-659-001, donde la promoción estuvo a cargo del titular del predio con el objetivo de llevar a cabo la modificación de la tipología del fraccionamiento autorizado en su propiedad, para en su lugar, promover un aprovechamiento más acorde a los desarrollos ubicados en las inmediaciones del predio.

### **ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD**

En la actualidad y después de varios movimientos realizados inmueble de interés donde se desarrolló y modificó el PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN denominado “CAMPESTRE RANCHO BLANCO”, este se encuentra en propiedad exclusiva del Sr. RODOLFO VALDEZ CEBALLOS, lo anterior, según consta en la siguiente escritura:

Mediante Escritura Publica Número 23,359, de fecha 8 de junio de 2021, ante el titular de la Notaría Pública N° 12 de la ciudad de Colima, Col., comparecieron por una parte las señoras ROXANA VALDEZ CEBALLOS, KAREN ALEJANDRA VÁZQUEZ SOLÓRZANO y KATIA PAOLA VÁZQUEZ SOLÓRZANO, las tres por su mismo derecho como vendedoras, y por la otra parte el señor RODOLFO VALDEZ CEBALLOS, por su propio derecho como comprador del predio rústico constituido por una fracción del predio denominado “Rancho Blanco” que formó parte del predio denominado “Los Aguajes”, ubicado en las inmediaciones del poblado de Comala, Colima, con una superficie de 3-00-00.00 Has., mismo que se identifica con la clave catastral 03-99-92-051-659-001, y cuya escritura se encuentra inscrita en el registro público de la propiedad bajo el folio real 179278-1, de fecha 8 de julio de 2021.

### **FUNDAMENTACIÓN**

#### **MARCO JURÍDICO**

El fundamento jurídico de la estrategia del fraccionamiento “**VALLES DE COMALA**” parte de los preceptos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado de Colima, la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima y el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

#### **BASES DE PLANEACIÓN**

Conforme al marco legal, los programas parciales se inscriben en el sistema de planeación democrática, integrado en primera instancia por el programa nacional y los planes sectoriales de desarrollo urbano, en este nivel se insertan los planes estatales y regionales, así como los municipales, de los cuales se derivan los programas de desarrollo urbano de centros de población.

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala.

El “Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, Colima aprobado por el H. Cabildo Constitucional de Comala, Col., el **23 de abril de 2009** y es publicado en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “El Estado de Colima” el **5 de septiembre de 2009**.

El programa ha tenido en distintos momentos diversas modificaciones puntuales al instrumento, tal es el caso de la promovida por el titular del predio del presente estudio, en donde se llevó a cabo la modificación de las estrategias generales de clasificación de áreas, zonificación y estructura urbana del área de aplicación; lo anterior, con el objetivo de modificar la tipología del fraccionamiento que se tiene autorizado en el predio. Dicho estudio se encuentra publicado el 31 de diciembre de 2022, en la gaceta del Periódico Oficial “El Estado de Colima”.

Por lo anterior, el PDU clasifica al área de interés como un Área de Reserva Urbana al Corto Plazo **RU-CP-31**; con una zonificación predominantemente Habitacional Densidad Media **H3-30**, con una franja de tipo Mixto de Barrio Intensidad Media **MB2-22** colindante al camino que lleva a la localidad de Agosto; y finalmente, la estructura urbana establece la consolidación de la Arteria Colectora **AC-3**, la Calle de Distribución **CD-14** y el centro vecinal **CV-19**.

Lo anterior ha sido ratificado en el Dictamen de Vocación del Suelo expedido por el H. Ayuntamiento de Comala, a través de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, mediante oficio **DOPDU-017/2023** de fecha del **12 de enero de 2023**.

## OBJETIVOS

### Objetivos Generales

De conformidad a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos vigente en el Estado, los Programas Parciales obedecen a los siguientes objetivos, que son generales para todos:

- Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población.
- Regular y controlar la urbanización y edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- Realizar el presente programa parcial, en estricto apego a las estrategias establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala.

### Objetivos Específicos

- Llevar a cabo la modificación al proyecto publicado en la gaceta oficial del Periódico "El Estado de Colima" en fecha 13 de octubre de 2018, denominado **MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN CAMPESTRE RANCHO BLANCO**.
- Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de una superficie de **30,000.00 m<sup>2</sup>** de la totalidad del área reserva urbana del Centro de Población de Comala.
- Dotar de **93** lotes urbanizados incluyendo el de área de cesión, en una zona de densidad media.
- Establecer una jerarquización vial acorde a la estructura vigente y propuesta en el Programa de Desarrollo Urbano de Comala.
- Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo a la zonificación que se establezca en la estrategia.
- Dar continuidad a los criterios de estructuración urbana de los proyectos autorizados en las proximidades con el predio de estudio.
- Dotar del área de cesión para destinos, misma que corresponde a un predio con destino de espacios verdes y abiertos (EV) para un jardín vecinal.

## DIAGNÓSTICO

### LOCALIZACIÓN.

El predio no incorporado en donde se tiene autorizado el fraccionamiento denominado Campestre Rancho Blanco (Programa Parcial de Urbanización denominado "Campestre Rancho Blanco" publicado en el periódico oficial "El Estado de Colima" el 13 de septiembre del 2003 y su modificación del 13 de octubre de 2018), que es motivo del presente estudio, se localiza en el margen poniente del Camino Comala-"Rancho de Agosto", al noroeste de la Cabecera Municipal de Comala, aproximadamente en el Km 0+650 de dicho camino, al norte de los fraccionamientos Santa Cecilia, Campo Verde y Los Aguajes, predios rústicos de por medio; y al poniente del fraccionamiento Comala Mágico.

En la actualidad el predio de interés, se encuentra con obras de urbanización que corresponden al desarrollo campestre que se tiene autorizado, sin embargo, al no disponerse de la incorporación municipal, los predios no se han enajenado de manera individual y son propiedad del señor Rodolfo Valdez Ceballos.

### ÁREA DE APLICACIÓN.

El área de aplicación del presente estudio, corresponde única y exclusivamente al predio no incorporado donde se autorizó el fraccionamiento Campestre Rancho Blanco, el cual se identifica con la clave catastral 03-99-92-051-659-001, con superficie de 3-00-00.00 Has. de conformidad con la escritura pública 23,359 de fecha 8 de junio de 2021, celebrada ante la fe del licenciado Adolfo Virgen Shulte, Titular de la Notaría Pública N°. 12 de la ciudad de Colima, Colima, misma que se encuentra inscrita en el registro público de la propiedad y del comercio del estado de Colima con el folio real 179278-1 de fecha 8 de julio de 2021.

El predio propiedad del señor Rodolfo Valdez Ceballos es conocido como Predio Rústico, fracción del predio denominado "Rancho Blanco", que formó parte del predio denominado "Los Aguajes", del poblado de Comala, Colima, mismo que tiene las siguientes medidas escrituradas:

- Al Norte: En 342.41 mts. con propiedad del señor José Refugio Aguirre Salazar;
- Al Sur: En 343.39 mts. con propiedad del señor Javier Alcaraz García;
- Al Oriente: En 90.00 mts. con Camino Comala-Rancho de Agosto; y
- Al Poniente: En 89.67 mts. con propiedad del señor José Refugio Aguirre Salazar.

El titular de la Dirección de Catastro del Estado de Colima emitió la Certificación con número de oficio No. 088/2016 de fecha del 10 de noviembre de 2016 en el cual se asignan los siguientes puntos georreferenciados para el área de aplicación del presente estudio:

NO.	VÉRTICE	COORDENADAS		
		X	Y	Z
1	AG10	630,472.596	2'138,604.903	650.683
2	AG20	630,247.595	2'138,801.515	650.371

Adicionalmente, se dispone de la certificación del polígono del predio validado por la Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento Constitucional de Comala.

## ESTRATEGIA DE DESARROLLO

### ZONIFICACIÓN

#### COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

El proyecto se ha zonificado con usos Habitacionales Unifamiliares Densidad Media (**H3-U**), así como lotes de tipo Mixto de Barrio de Intensidad Media (**MB-2**) y Espacios Verdes Abiertos (**EV**) como destino de equipamiento urbano.

Los grupos de usos y destinos, que de acuerdo a los artículos 51, 65 y 116 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima son permitidos en las zonas **Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U)**, **Mixto de Barrio de Intensidad Media (MB-2)**, así como las zonas de **Espacios Verdes Abiertos (EV)**, se enlistan en el siguiente cuadro:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
<b>HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA H3-U</b>	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
<b>MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA MB-2</b>	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
<b>ESPACIOS VERDES ABIERTOS EV</b>	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO

**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.

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

De acuerdo con el cuadro no.5, del artículo 122, del El Reglamento las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo propuestos, se describen a continuación:

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M. EDIF.
H3-U	140.0	8.0	R	140	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semic
MB-2	250.0	15.0	R	-	0.7	2.1	R	5	3	-	20	Varía
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto

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

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 M<sup>2</sup>. CONSTRUIDOS.

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

**LOTIFICACIÓN:**

**A) Memoria Descriptiva del Proyecto**

Como se mencionó en la fase de diagnóstico del presente estudio, el área de aplicación fue sujeto previamente a un aprovechamiento de tipo Habitacional Campestre; sin embargo, actualmente se pretende para llevar a cabo un aprovechamiento Habitacional Unifamiliar Densidad Media; por lo que, la lotificación se modifica de 20 lotes a 94 lotes distribuidos de la siguiente manera:

NÚMERO TOTAL DE LOTES			
SITUACIÓN AUTORIZADA		SITUACIÓN PROPUESTA	
USO	No. LOTES	USO	No. LOTES
H1	18	H3-U	90
		MB-2	3
EV	2	EV	1
<b>TOTAL =</b>	<b>20</b>	<b>TOTAL =</b>	<b>94</b>

El resumen de áreas queda de la siguiente manera:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS				
	SITUACIÓN AUTORIZADA (P.O. 13 OCT. DE 2018)		SITUACIÓN PROPUESTA MODIFICACIÓN	
ÁREA VENDIBLE	21,612.80	72%	15,433.22	51.44%
ÁREA DE CESIÓN	2,452.24	8%	3,086.60	10.29%
DER. DE VÍA ESTATAL	1,450.49	5%		
ÁREA DE VIALIDAD INTERNA	4,061.63	15%	11,480.38	38.27%
<b>TOTAL</b>	<b>30,000.00</b>	<b>100%</b>	<b>30,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

Por lo que respecta a la cesión de destinos de equipamiento, el proyecto en su versión vigente, calculó la demanda de área de cesión para destinos en función de los usos habitacionales campestres resultantes; es decir, en razón área bruta del terreno, de conformidad con el artículo 139 del Reglamento, el cual establece que deberá destinarse el 10% del área bruta como área de cesión para destinos, de lo que se obtiene lo siguiente:

CÁLCULO DE CESIÓN SITUACIÓN AUTORIZADA (P.O. 13 OCT. DE 2018)			
ZONA	SUPERFICIE BRUTA DE TERRENO	REQUERIMIENTO DE CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO	A CEDER
H1	30,000.00	10% DE LA SUP BRUTA	<b>3,000.00</b>

De los 3,000.00 m<sup>2</sup> de área de cesión resultante, el proyecto consideraba 2,452.24 m<sup>2</sup> distribuidos en dos lotes destinados a Espacios Verdes y Abiertos y los 547.76 m<sup>2</sup> faltantes se cubrirían de acuerdo a lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima en su artículo 298.

Sin embargo, en la modificación propuesta que se presenta la cesión de destinos de equipamiento, se calcula en función a los siguientes parámetros, para las zonas **Habitacional Unifamiliar de Densidad Media (H3-U)** y **Mixto de Barrio de Intensidad Media (MB-2)**, les corresponde ceder **20% del área vendible**; lo anterior de acuerdo al Artículo 139, fracciones IV y VI del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

CÁLCULO DE CESIÓN SITUACIÓN PROPUESTA				
ZONA	SUPERFICIE	# LOTES	REQUERIMIENTO DE CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO	A CEDER
H3-U	14,068.60	90	20% DE LA SUP VENDIBLE	2,813.72
MB-2	1,364.42	3	20% DE LA SUP VENDIBLE	272.88
<b>TOTAL</b>	<b>15,433.02</b>	<b>93</b>		<b>3,086.60</b>

Dentro del proyecto se contempla una superficie de **3,086.60 m<sup>2</sup>**, distribuida en un lote para destinos de equipamiento urbano, zonificado para espacios Verdes y Abiertos, con un uso específico de Jardín Vecinal.

DESTINO	SUPERFICIE	# LOTES
EV	3,086.60	1
<b>TOTAL</b>	<b>3,086.60</b>	<b>1</b>

CESIÓN DE CÁLCULO	CESIÓN DE PROYECTO	SUPERÁVIT
3,086.60 m <sup>2</sup>	3,086.60 m <sup>2</sup>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

### PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO URBANO:

La propuesta de equipamiento urbano se realiza tomando en consideración lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-SEDATU-2021, cuyo propósito es la homologación de la terminología para la jerarquización de los espacios públicos.

La propuesta parte de la idea de cubrir en primer lugar la demanda local de la unidad más pequeña de los núcleos de población (vecinal), haciendo congruencia con la unidad territorial marcada por el PDU (CV-19), con la firme convicción de que la adecuada dotación determina la calidad de vida de los habitantes al proporcionarles servicios de bienestar social y apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales, recreativas e incluyentes.

En virtud de lo anterior, se realizó un radio que determina la escala de servicio A-1 (definido por la superficie del elemento propuesto (jardín vecinal) y la posibilidad de acudir peatonalmente y de manera ininterrumpida al equipamiento de acuerdo a la NOM).

El equipamiento propuesto consiste en un jardín vecinal que deberá considerar un entorno con actividades incluyentes con accesibilidad universal, mobiliario para sentarse, iluminación, sombreado natural, juegos infantiles y áreas que faciliten la permeabilidad pluvial, misma que estará a cargo de la parte promotora, y se realizará en el siguiente lote resultante:

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	EQUIPAMIENTO URBANO
127	4	3,086.60 m <sup>2</sup>	EV (JARDÍN VECINAL)

**ACCIONES URBANAS**

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

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

- La superficie de la poligonal sigue siendo la misma.
- La tipología general de los lotes resultantes se modifica de Habitacional Campestre (H1) a Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U).
- En consecuencia, se modifica la denominación del desarrollo de "CAMPESTRE RANCHO BLANCO" a Fraccionamiento "**VALLES DE COMALA**".
- El número de lotes vendible cambia de **18 H1 a 90 H3-U y 3 MB-2**.
- El área vendible se reduce en **6,179.58 m<sup>2</sup>** para quedar en **15,433.22 m<sup>2</sup>**.
- El área de cesión se aumenta en **634.36 m<sup>2</sup>** para quedar en **3,086.60 m<sup>2</sup>**.
- El área de vialidad se incrementa en **5,968.26 m<sup>2</sup>** para quedar en **11,480.38 m<sup>2</sup>**.

Cabe mencionar que para llevar a cabo los objetivos del presente programa parcial de urbanización, las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad de la parte promotora, quien 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 definen conforme al presente Programa y al proyecto ejecutivo que la autoridad municipal autorice. 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.

De igual manera y para dar cumplimiento al **Art. 146** fracción I del Reglamento de Zonificación, las **áreas de cesión** para destinos se habilitarán para su inmediata utilización, las correspondientes a espacios abiertos o áreas verdes serán a **costo total del urbanizador** y a satisfacción de las autoridades municipales garantizando la accesibilidad universal, así como las siguientes acciones:

- La construcción de los pasos peatonales y rampas para discapacitados en todas las esquinas.
- La consolidación del 50% de la sección de la arteria colectora AC-3 (prolongación de calle Insurgentes) o camino a la localidad de Agosto (cuerpo poniente).
- Reforestación de vías y espacios públicos con las especies recomendadas para el área jardinada de las aceras.

- La construcción de las obras necesarias que determine el proyecto ejecutivo de urbanización que al respecto se elabore.
- La colocación de un pozo de absorción en el área de cesión destinada para jardín vecinal.

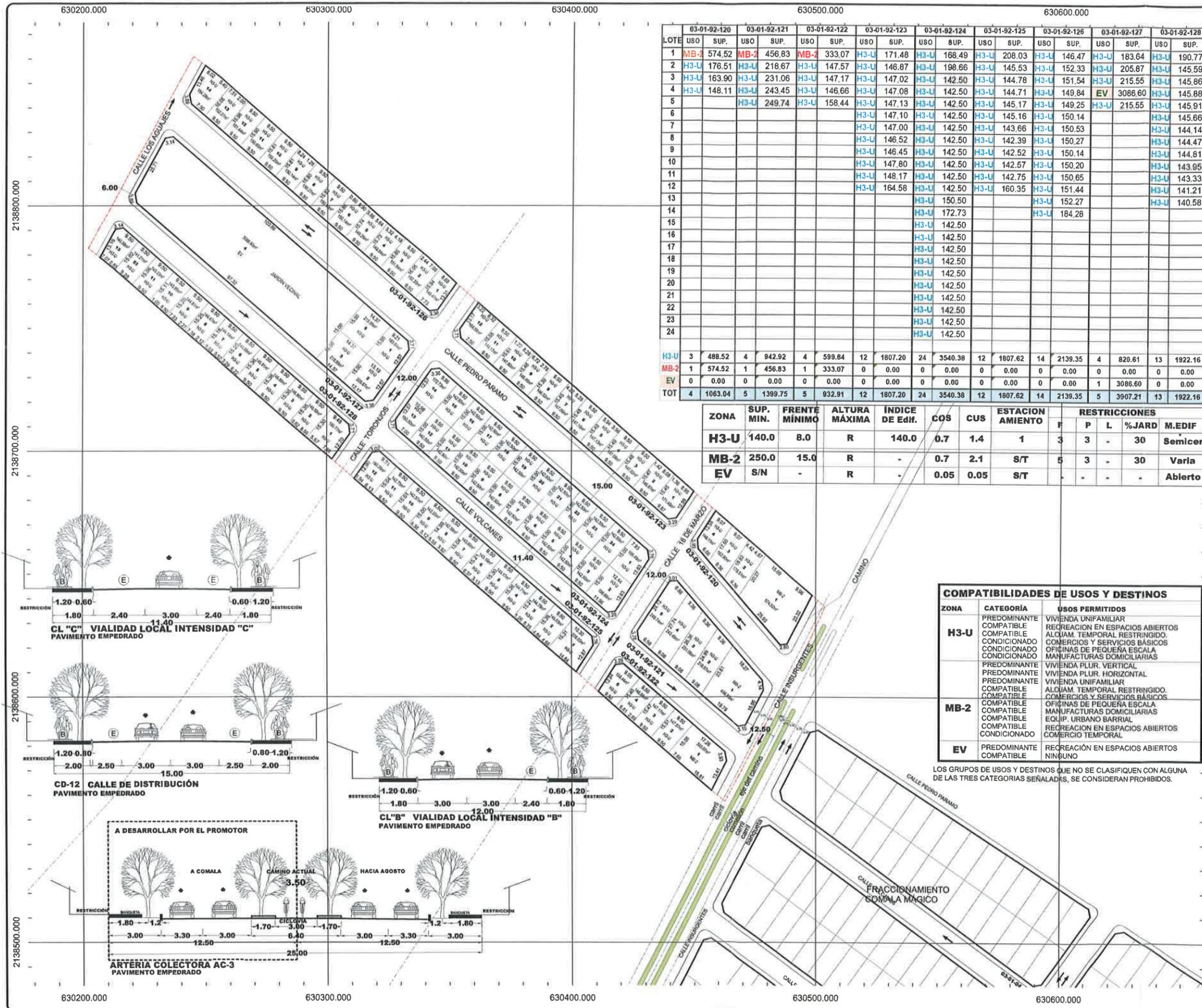
De conformidad con el **artículo 337** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima cuyo texto dice que, mientras no reciba las obras el Ayuntamiento para su municipalización, el urbanizador o promotor estará obligado a:

- I. Prestar los servicios de vigilancia;
- II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;
- III. 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.

El urbanizador podrá repercutir proporcionalmente entre los vecinos, el costo de prestación de los servicios a que se encuentra obligado mientras no municipalice las obras de urbanización. El Ayuntamiento respectivo controlará al urbanizador en la repercusión del costo de los servicios.

---

SIN TEXTO



LOTE	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		
2	H3-U	176.51	H3-U	218.67	H3-U	147.57	H3-U	146.87	H3-U	198.66	H3-U	145.53	H3-U	152.33	H3-U	205.87		
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		
4	H3-U	148.11	H3-U	243.45	H3-U	146.66	H3-U	147.08	H3-U	142.50	H3-U	144.71	H3-U	149.84	EV	3086.60		
5			H3-U	249.74	H3-U	158.44	H3-U	147.13	H3-U	142.50	H3-U	145.17	H3-U	149.25	H3-U	215.55		
6							H3-U	147.10	H3-U	142.50	H3-U	145.16	H3-U	150.14				
7							H3-U	147.00	H3-U	142.50	H3-U	143.66	H3-U	150.53				
8							H3-U	146.52	H3-U	142.50	H3-U	142.39	H3-U	150.27				
9							H3-U	146.45	H3-U	142.50	H3-U	142.52	H3-U	150.14				
10							H3-U	147.80	H3-U	142.50	H3-U	142.57	H3-U	150.20				
11							H3-U	148.17	H3-U	142.50	H3-U	142.75	H3-U	150.65				
12							H3-U	164.58	H3-U	142.50	H3-U	160.35	H3-U	151.44				
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	1083.04	5	1399.75	5	932.91	12	1807.20	24	3540.38	12	1807.62	14	2139.35	5	3907.21	13	1922.16

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

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

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

## 2a. MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "CAMPESTRE RANCHO BLANCO" QUE CAMBIA SU NOMBRE A "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



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

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN			
USO	# LOTES	SUPERFICIE DE CESIÓN	% A CEDER
H3-U	90	14,066.60	20%
MB-2	3	1,364.42	20%
TOTAL	93	15,433.02	TOTAL = 3,086.60

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	15,433.22	51.44%
ÁREA DE CESIÓN	3,086.60	10.29%
ÁREA DE VIALIDAD	11,480.38	38.27%
TOTAL	30,000.00	100.0%

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	15,433.22	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:  
**ING. RODOLFO VALDEZ CEBALLOS, PROPIETARIO**

UBICACIÓN:  
**NORTE DE COMALA, COLIMA**

CONSULTOR:  
**CON CONSULTORIA URBANO AMBIENTAL**

**M. ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS**  
PERITO EN PROYECTO URBANO "MUNICIPIO DE COMALA" PERITO URBANO 02

PLANO:  
**LOTIFICACIÓN MODIFICADA**  
ESCALA: 1:1250

LUGAR Y FECHA:  
**COMALA, COL., JUNIO DE 2023**

NÚMERO DE LAM:  
**4**

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



## EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO  
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

### DIRECTORIO

**Indira Vizcaíno Silva**

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

**Ma Guadalupe Solís Ramírez**

Secretaria General de Gobierno

**Guillermo de Jesús Navarrete Zamora**

Director General de Gobierno

**Licda. Adriana Amador Ramírez**

Jefa del Departamento de Proyectos

#### Colaboradores:

**CP. Betsabé Estrada Morán**

**ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez**

**ISC. José Manuel Chávez Rodríguez**

**LI. Marian Murguía Ceja**

**LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías**

**Lic. Gregorio Ruiz Larios**

**Mtra. Lidia Luna González**

**C. Ma. del Carmen Elisea Quintero**

**Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo**

Para lo relativo a las publicaciones que se hagan en este periódico, los interesados deberán dirigirse a la Secretaría General de Gobierno.

El contenido de los documentos físicos, electrónicos, en medio magnético y vía electrónica presentados para su publicación en el Periódico Oficial ante la Secretaría General de Gobierno, es responsabilidad del solicitante de la publicación.

**Tel. (312) 316 2000 ext. 27841**

**publicacionesdirecciongeneral@gmail.com**

**Tiraje: 500**