



- - - - ACTA DE LA QUINTA SESIÓN EXTRAORDINARIA
CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO
CONSTITUCIONAL DEL HONORABLE CABILDO DEL H.
AYUNTAMIENTO 2021-2024 DEL MUNICIPIO DE
COMALA, COLIMA, CELEBRADA EL DÍA VIERNES 10 DE
FEBRERO DE 2023.- - - - -

- - - - En el Municipio de Comala, cabecera del Municipio del mismo nombre del Estado de Colima, siendo las 10:29 horas (diez horas con veintinueve minutos) del día 10 de febrero del 2023 (dos mil veintitrés), reunidos en las instalaciones que ocupa la Sala de Cabildos ubicada en la Presidencia Municipal previamente convocados los CC. **Felipe de Jesús Michel Santana**, Presidente Municipal, **C. Verónica Fermín Santana**, Síndica Municipal, **Lic. José Roberto Cruz Ramírez**, Regidor, **Licda. Elba de la Vega Pascual**, Regidora, **Licda. María Guadalupe Ávila Ramírez**, Regidora, **Licda. Vanessa Velázquez Venegas**, Regidora, **Ing. Gustavo Avalos Reyes**, Regidor, **C. María Guadalupe Carrillo Franco**, Regidora, **Lic. Álvaro Lozano González**, Regidor y **Licda. Bibiana Gómez Lizama**, Regidora, todos ellos integrantes del H. Ayuntamiento Constitucional 2021-2024 del municipio donde se actúa, con objeto de celebrar la Quinta Sesión Extraordinaria, misma que fue sujeta al orden del día que a continuación se transcribe: - - - - -

ORDEN DEL DÍA

- I.** Lista de Presentes;
- II.** Instalación de la Sesión, previa comprobación del *quórum* legal;
- III.** Consideración del Orden del Día;
- IV.** Lectura, discusión y aprobación en su caso, del dictamen elaborado por la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, en alcance al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento "Magisterial Nogueras";
- V.** Lectura, discusión y aprobación en su caso, del dictamen elaborado por la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, en relación a la modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, Col., que cambia de área AR-ARG-14 a RU-CP-33 y su respectiva zonificación de AG-16 a H2-33 y H2-34, MB-22 y MB-23 en el predio denominado "La Higuera" con clave catastral 03-99-90-018-450-003;
- VI.** Propuesta y aprobación en su caso de la autorización para que el C. Presidente, Síndica y Secretaria del H. Ayuntamiento, firmen en nombre del Ayuntamiento el convenio general de colaboración entre el H. Ayuntamiento de Comala y los CC. Carlos Arturo Salazar Verduzco y Marco Antonio Rebolledo Vaca, para la servidumbre de paso, sobre la calle denominada calle Real de Comala desde el cruce que hace con la calle del mismo nombre pero del Fraccionamiento Real de Comala, hasta la calle proyectada como Ex Hacienda La Cañada;
- VII.** Propuesta y aprobación en su caso de la autorización para que el C. Presidente, Síndica y Secretaria del H. Ayuntamiento, firmen en nombre del Ayuntamiento el convenio general de colaboración entre el H. Ayuntamiento de Comala y el C. Sergio Agustín Morales Anguiano para la servidumbre de paso de vía de instalación, colocación y desarrollo del proyecto de obra civil; y
- VIII.** Clausura de la sesión.

- - - En el desahogo del **primer y segundo punto** del orden del día, la Ciudadana Secretaria del H. Ayuntamiento, **Licda. María Adriana**

Jiménez Ramos, verificó el quórum legal dando cuenta de la presencia de 09 (nueve) de los 10 (diez) integrantes de Cabildo, con la justificación que en tiempo y forma que presentó la Regidora **Licda. Bibiana Gómez Lizama** por motivos de salud, por lo que el Ciudadano **Felipe de Jesús Michel Santana Presidente Municipal**, declaró instalada la Séptima Sesión Ordinaria; con lo que se consideraron agotados los puntos I y II del orden del día. -----

----- En el desahogo del **tercer punto** del orden del día, el ciudadano Presidente Municipal **Felipe de Jesús Michel Santana**, sometió a consideración y aprobación del H. Cabildo la propuesta del orden del día, para que si están de acuerdo con el mismo, se sirvan manifestar su voto de manera económica y solicitó a la Secretaria del H. Ayuntamiento **Licda. María Adriana Jiménez Ramos**, dé cuenta de la votación; mismo que puesto a consideración no motivo ninguna intervención, siendo aprobado por **UNANIMIDAD de los presentes**. -----

----- El Presidente Municipal **Ciudadano Felipe de Jesús Michel Santana**, instruye a la Secretaria del H. Ayuntamiento la **Licda. María Adriana Jiménez Ramos** para que dé continuidad con el desahogo de los siguientes puntos del orden del día: -----

----- En el desahogo del **cuarto punto** orden del día, la Secretaria del H. Ayuntamiento, **Licda. María Adriana Jiménez Ramos**, cedió el uso de la voz al Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, Regidor **Ing. Gustavo Ávalos Reyes**, quien dio lectura al siguiente dictamen: ---

Los munícipes ciudadanos **Ing. Gustavo Ávalos Reyes, como presidente, Lic. Elba de la Vega Pascual y Lic. José Roberto Cruz Ramírez** como secretarios respectivamente, todos miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda mismos que suscriben el presente dictamen, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 90, fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política del Estado de Colima; 42, 45, fracción II, incisos b), d) y j), y 53, fracción III, de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; 21, fracción VIII, 59, 76 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, y además los artículos 1, 3, 4, 6, 7, 20, 31, 60, 111 fracción XIV y demás relativos del Reglamento que Rige el Funcionamiento de las Sesiones y Comisiones del Ayuntamiento De Comala, Colima; tenemos a bien poner a consideración de ustedes el dictamen correspondiente a la propuesta de PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO "MAGISTERIAL NOGUERAS" de acuerdo a los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que esta comisión de cabildo recibió el turno identificado como 034/2023 suscrito por la **licenciada María Adriana Jiménez Ramos** de fecha 02 de febrero de 2023, por medio del cual turna a esta comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda el oficio número DOPDU-075/2023, que contiene el dictamen técnico suscrito por el **ING. MIGUEL MARTINEZ RAMIREZ**, Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del municipio de Comala, con la finalidad de autorizar el **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO "MAGISTERIAL NOGUERAS"**. Avalado por el Arq. Víctor Manuel Lara Ramos. Perito Urbano No. 002, localizado en el predio rústico identificado como parcela número 24 Z-0 P1/1 en el Ejido Comala. Y además solicita dejar sin efecto el punto de acuerdo aprobado en el numero XI del Acta de la primera Sesión Ordinaria correspondiente al segundo Año de Ejercicio Constitucional, de fecha 27 de Octubre de 2022, donde se aprobó por

[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin]

MAYORÍA el **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO "MAGISTERIAL NOGUERAS"** ya que fue presentado en una versión completamente equivocada debido a errores involuntarios.

SEGUNDO: Que como ya se dijo mediante oficio número DOPDU-075/2023, el **ING. MIGUEL MARTINEZ RAMIREZ**, Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del municipio de Comala, turno a esta comisión de cabildo el Dictamen Técnico que analiza y propone el **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO "MAGISTERIAL NOGUERAS"**, mismo que sirve de base para la elaboración de la presente propuesta de dictamen.

TERCERO: Que mediante escritura pública número 35,854 de fecha del 28 de septiembre del año 2020, otorgada ante la Fe del **Lic. Rafael Verduzco Zepeda**, Notario adscrito asociado al Lic. Rafael Verduzco Curiel, titular de la Notaría Pública No. 13 de la Ciudad de Colima, se hace constar el Contrato de Compraventa, celebrado por una parte el señor Germán Rodríguez Aguirre como vendedor, y como adquirente la persona moral **"Magisterial Colima TCB y EMSAD" Asociación Civil**, representada por la **C. Fabiola Lizette Maraveles Oregel**, en su carácter de apoderada legal, persona moral que adquirió la Fracción A de la Parcela No. **24 Z-0 P1/1** del Ejido y Municipio de Comala, en el Estado de Colima, con una superficie de **55,845.00m²**; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio real número **341624-1** el día 12 de diciembre de 2020 y en Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento de Comala con la clave **03-01-20-001-024-000**.

CUARTO: Mediante la escritura número 47,508 expedida en la ciudad de Villa de Álvarez por el Lic. Rogelio A. Gaitán Y Gaitán, se hace constar la CONSTITUCIÓN DE LA ASOCIACIÓN CIVIL **"MAGISTERIAL COLIMA TBC Y EMSAD"**, que otorgan las señoras **Xitlali Gabriela Álvarez Zarate, Erika Esther Chowell Puente, Elizabeth Regalado Sandoval, Fabiola Lizette Maraveles Oregel y las señoritas Felicitas González Fuentes y Lorena Rubí Brizuela Hernández**. En dicha escritura se otorga a la Sra. **Fabiola Lizette Maraveles Oregel** un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO Y PODER CAMBIARIO, con facultades para suscripción de títulos y operaciones de crédito de conformidad con el artículo 9 de la ley general de títulos y operaciones de crédito.

QUINTO. - Mediante primer oficio de solicitud escrito el 12 de abril de 2021 y recibido en misma fecha de 2021, el **Arq. Víctor Manuel Lara Ramos** perito urbano vigente 002, donde solicita a esta dirección la primera revisión y evaluación del PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO "MAGISTERIAL NOGUERAS". Misma que se turna al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Comala para su revisión correspondiente.

SEXTO. - En fecha de jueves 29 de Abril de 2021, se realizó la 11va. Reunión Extraordinaria, del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Comala, donde el consejo consultivo municipal otorgó IMPROCEDENTE el estudio señalado, manifestando una serie de observaciones que deberá subsanar para reintegrar el expediente al consejo consultivo. Mismo que se entregó el oficio **DOPDU-194/2021** para atender las observaciones de dicho consejo.

SEPTIMO. - Posteriormente se ingresa nuevamente el documento a esta dependencia, en fecha del 21 de Mayo del 2021 para su segunda revisión y

análisis ante el consejo consultivo de desarrollo urbano, referente al mismo proyecto de la modificación ya mencionado. La cual se realizó el día **07 de junio de 2021**, la **4ta. Reunión Ordinaria del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**, donde el consejo consultivo determinó **PROCEDENTE** de manera condicionado el Programa Parcial en mención, resaltando una serie de observaciones que fueron enviadas al promotor y perito urbano bajo oficio **No. DOPDU-265/2021**, mismas que deberán ser subsanadas para turnar al H. Cabildo para su posible aprobación

OCTAVO.- En fecha del **05 de Agosto de 2021** bajo oficio S/N, el Promotor: **"Magisterial Colima TBC y EMSAD" A.C.**, y/o **C. Fabiola Lizette Maraveles Oregel**, apoderada legal. Ingresó el expediente corregido del PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO **"MAGISTERIAL NOGUERAS"**, avalado por el **Arq. Víctor Manuel Lara Ramos**, Perito Urbano No. 002 de este municipio, donde subsanó las observaciones emitidas por la comisión consultiva y presentó el documento necesario, para su revisión ante la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

NOVENO.- En sesión ordinaria de Cabildo, de fecha 30 de Noviembre de 2021, mediante punto de acuerdo X, de la cuarta sesión ordinaria correspondiente al primer año de ejercicio constitucional de Cabildo. Donde aprueban por **UNANIMIDAD EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO "MAGISTERIAL NOGUERAS"**.

DECIMO.- Mediante oficio No. PM-007/2022 donde el Presidente Municipal de Comala, solicita a la Secretaria de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad (SEIDUM) la publicación en el periódico oficial "EL ESTADO DE COLIMA" del Programa Parcial de Urbanización señalado. La misma Secretaria antes mencionada (SEIDUM). Informa y reintegra el expediente bajo oficio No. 01.171/2022, de fecha 26 de Enero de 2022, dirigido al Presidente Municipal para atender una serie observaciones expuestas; mismas que fueron notificadas al promotor del fraccionamiento para realizar lo conducente; y que a su vez **SUBSANÓ** lo señalado, reintegrando los expedientes a este dirección con la finalidad de atender dicha petición y continuar con los trámites necesarios para su publicación.

DECIMO PRIMERO.- Que el artículo 6 de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Colima y sus municipios que establece la obligatoriedad de carácter de autoridad administrativa, recibir las solicitudes o peticiones que presenta toda persona y dar respuesta fundada y motivada, en los términos que se establecen en el presente ordenamiento y demás aplicables según la materia; a las atribuciones y facultades que confieren los artículos 14 fracción V, 16 y 17 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, a esta dependencia municipal para ejercer las acciones concurrentes en los diferentes órdenes de gobierno en el ámbito de la jurisdicción y competencia de esta municipalidad para el logro de la coordinación y concertación en materia del desarrollo urbano; la posibilidad de autorizar el programa Parcial de Urbanización antes referido para lo cual se hace constar lo siguiente:

1.- Que la Comisión Federal de Electricidad del Estado de Colima otorgó la **FACTIBILIDAD DE SERVICIOS**, mediante oficio: DPC-099/2020, de fecha 20 de noviembre del 2020.

2.- Que mediante oficio No. F020/2022 de fecha 26 de Agosto de 2022, la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Comala (COMAPAC) otorga la **factibilidad** de servicios, alcantarillado y saneamiento.

3.- La Dirección de Obra Pública Y Desarrollo Urbano del Municipio de Comala otorga el Dictamen de Vocación de Uso de Suelo Modalidad III, bajo oficio No. DOPDU-050/2021. En fecha de 11 de febrero de 2021.

4. - Que mediante oficio No. IMADES.806/2021, el Instituto para el Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Colima (IMADES), **autoriza de manera condicionada** la realización del proyecto en cuestión.

5.- Con fecha del 18 de Mayo de 2021, la Comisión Nacional del Agua en el Estado de Colima, en conjunto con la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, bajo oficio No. B00.908.04 / 000921, señala que no se encuentra ningún cauce de Propiedad federal administrado por la Comisión en mención.

6. - Con fecha 15 de diciembre de 2020, el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) Colima, bajo oficio 401.F(4)19.2020/381 se emite el **Visto Bueno y/o factibilidad**, mismo que estará sujeto a supervisión por parte del INAH durante los trabajos de obra cuando se pretendan iniciar los trabajos dentro del inmueble.

DECIMO SEGUNDO.- El predio objeto del presente estudio, tiene una superficie total escriturada de **55,845.00m²**, sin embargo, el levantamiento topográfico arrojó una superficie de 52,757.72m² y lo conforma un polígono cerrado de 66 vértices.

DECIMO TERCERO.- El proyecto se ha zonificado con usos Habitacionales Unifamiliares de Densidad Baja (**H2-U**), Mixto de Barrio Intensidad Media (**MB-2**), así como con lotes de Espacios Verdes y Abiertos (**EV**) como destino de equipamiento urbano y un lote de infraestructura (**IN**) para alojar en su interior el tanque elevado de agua potable).

Los grupos de usos y destinos, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del municipio de Colima son permitidos en las zonas Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja, Mixto de Barrio Intensidad Media, Infraestructura, así como las zonas de Espacios Verdes se enlistan en el siguiente cuadro:

| ZONA | CATEGORÍA | GRUPOS PERMITIDOS |
|---|--------------|-----------------------------------|
| HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA H2-U | PREDOMINANTE | VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| | COMPATIBLE | VIVIENDA AISLADA |
| | COMPATIBLE | ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO |
| | COMPATIBLE | ESPACIOS ABIERTOS |
| | PREDOMINANTE | VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL |
| | PREDOMINANTE | VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL |
| | PREDOMINANTE | VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA MB-2 | COMPATIBLE | ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO |
| | COMPATIBLE | COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS |
| | COMPATIBLE | OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA |
| | COMPATIBLE | MANUFACTURAS DOMICILIARIAS |
| | COMPATIBLE | EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL |
| | COMPATIBLE | ESPACIOS ABIERTOS |
| | CONDICIONADO | COMERCIO TEMPORAL |

| ZONA | CATEGORÍA | GRUPOS PERMITIDOS |
|--------------------|--------------|----------------------------------|
| INFRAESTRUCTURA IN | PREDOMINANTE | INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA |
| | COMPATIBLE | NINGUNO |
| ESPACIOS VERDES EV | 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.

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

| ZONA | SUP. MIN. | FRENTE MÍNIMO | ALTURA MÁXIMA | ÍNDICE DE Edif. | COS | CUS | ESTACIONAMIENTO | RESTRICCIONES | | | | |
|------|-----------|---------------|---------------|-----------------|------|------|-----------------|---------------|---|---|----|---------|
| | | | | | | | | 4 | 3 | - | 40 | Semic |
| H2-U | 250.0 | 10.0 | R | 250 | 0.6 | 1.2 | 2 | 4 | 3 | - | 40 | Semic |
| MB-2 | 250.0 | 15.0 | R | - | 0.7 | 2.1 | R | 5 | 3 | - | 30 | Varía |
| EV | S/N | - | R | - | 0.05 | 0.05 | S/T | - | - | - | - | Abierto |
| IN | VARIA | - | R | - | 0.7 | 2.1 | S/T | 5 | 5 | 5 | 20 | Abierto |

S/N= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla
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 NUMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA BRUTA DE TERRENO.

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

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

DECIMO CUARTO. -- LOTIFICACIÓN

Memoria Descriptiva del Proyecto

En el presente Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento "MAGISTERIAL NOGUERAS" se pretende urbanizar un total de **108** lotes repartidos de la siguiente manera:

| USO | No. LOTES |
|----------------|------------|
| H2-U | 99 |
| MB-2 | 6 |
| EV | 2 |
| IN | 1 |
| TOTAL = | 108 |

El resumen de áreas queda de la siguiente manera:

| RESUMEN GENERAL DE ÁREAS | | |
|--|------------------|----------------|
| ÁREA VENDIBLE | 32,180.74 | 61.00% |
| ÁREA DE CESIÓN | 6,513.83 | 12.35% |
| ÁREA DE INFRAESTRUCTURA /TANQUE ELEVADO) | 144.00 | 0.27% |
| PASO DE INFRAESTRUCTURA | 113.37 | 0.21% |
| ÁREA DE VIALIDAD | 13,805.78 | 26.17% |
| TOTAL | 52,757.72 | 100.00% |

DECIMO QUINTO. - CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

Por lo que respecta a la cesión de destinos de equipamiento, a la zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja H2-U y Mixto de Barrio Intensidad Media, les corresponde ceder **20% del área vendible**; lo anterior, de acuerdo al Artículo 139 del Reglamento de Zonificación Estatal.

De lo anterior, el cálculo del área de cesión se determinó de la siguiente manera:

| ZONA | SUPERFICIE | # LOTES | REQUERIMIENTO DE CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO | A CEDER |
|------|------------|---------|--|----------|
| H2-U | 29,824.30 | 99 | 20% DE LA SUP VENDIBLE | 5,964.86 |
| MB-2 | 2,356.44 | 6 | 20% DE LA SUP VENDIBLE | 471.29 |

| | | | |
|-------|-----------|-----|----------|
| TOTAL | 32,180.74 | 105 | 6,436.15 |
|-------|-----------|-----|----------|

Dentro del proyecto se contemplaron 2 lotes para destinos de equipamiento urbano para espacios Verdes y Abiertos.

| DESTINO | SUPERFICIE | # LOTES |
|---------|------------|---------|
| EV | 6,513.83 | 2 |

| CESIÓN DE CÁLCULO | CESIÓN DE PROYECTO | SUPERÁVIT |
|------------------------|------------------------|---------------------|
| 6,436.15m ² | 6,513.83m ² | 77.68m ² |

Propuesta de Equipamiento Urbano:

Con la intención de salvaguardar el mayor número de especies vegetales posibles, el concepto de lotificación del presente proyecto considera distribuir en el fraccionamiento dos áreas de cesión como espacios verdes y abiertos, en las áreas en donde se concentra la los macizos arbolados más densos; así como un lote de Infraestructura, cuya superficie en los términos del Reglamento de Zonificación Estatal, no es computable como cesión de destinos.

DECIMO SEXTO. - CRITERIOS DE INGENIERÍA URBANA

Obras Mínimas de Urbanización

Como lo señala el Reglamento de Zonificación Estatal, todo aprovechamiento urbano del suelo que implique la transformación de suelo rústico a urbano, deberá ejecutar las obras mínimas de urbanización que se señalan en el Capítulo XVIII.

Tal y como se establece en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, las obras de urbanización deberán realizarse de acuerdo a lo establecido en el proyecto ejecutivo de urbanización, sin embargo, en el programa parcial de urbanización se deberán establecer los criterios generales de dichas obras.

A) Pavimentos

Previamente a la pavimentación deberá hacerse un mejoramiento de terracerías realizando los cortes y terraplenes de acuerdo al proyecto, en el caso de terraplenes estos se harán en capas no mayores de 20 cm. compactadas al 100% próctor, la pavimentación se realizará a base de empedrado. Se construirán en las esquinas, cruceros a base de concreto hidráulico, teniendo además rampas para discapacitados.

Pavimento en Calles de Distribución y Calles Locales. Estas calles serán pavimentadas con empedrado.

B) Banquetas

Se construirán con un espesor no menor a 8 cms. y una sección variable de 1.20 mts. a 1.40mts. de ancho de acuerdo a su jerarquía, hechas de concreto simple $f^c=150 \text{ kg/cm}^2$ en losas rectangulares terminado escobillado, la sección total de las aceras será de 1.80 y 2.00 mts., según diseño de vialidades contenidas en el plano síntesis.

C) Guarniciones

Serán construidos a base de concreto hidráulico, con una resistencia no menor a $f^c=210 \text{ kg/cm}^2$. En las calles locales, se realizarán guarniciones de tipo pecho paloma; mientras en las áreas de cesión, las guarniciones a ejecutar, serán de tipo recta con una resistencia de $f^c=210 \text{ kg/cm}^2$.

D) Red Agua Potable

En las líneas de distribución la excavación se hará por medios mecánicos, la profundidad de las cepas será tal que queden de 0.70 a 0.95 mts., de

colchón libre sobre el lomo del tubo, el ancho de las cepas mínimo será de 0.45 mts., mayor que el diámetro exterior del tubo.

La tubería a utilizar será de PVC RD-26 con los diámetros y especificaciones señaladas en el proyecto, las piezas especiales serán de PVC y de fierro fundido, las válvulas con espigas de bronce. El junteo y las deflexiones máximas se harán según se indique en los manuales de instalación del fabricante. Se construirán atraques de concreto en cualquier cambio de dirección, en las tees, codos y puntos muertos el tamaño de los atraques dependerá del diseño que se marque en los planos del proyecto. Las tomas domiciliarias constarán de abrazaderas de PVC, conector recto de bronce, válvula de inserción de bronce de alta densidad, llave de banqueta de 1/2" y medidor.

El relleno se hará con material producto de la excavación, protegiendo el tubo con material suave tanto en la plantilla como sobre el lomo del tubo; el relleno se hará con capas no mayores de 20 cm de espesor con humedad óptima proporcionada por medios manuales a fin de lograr una buena compactación.

E) Red Drenaje Sanitario:

La excavación se hará con medios mecánicos en la red general y manual en las descargas, respetando normas y pendientes indicadas en el proyecto, el cual deberá ser aprobado previamente por el organismo operador de agua potable y alcantarillado, en este caso la COMAPAC. Se utilizará tubería de PVC sanitario con juntas herméticas en diámetros de 15, 20, 25 y hasta 30 cm., según se indique en los planos del proyecto, así mismo la afinación de la plantilla se hará con medios manuales de acuerdo a la pendiente del proyecto.

El relleno compactado se hará por medios manuales y con materiales producto de la excavación, con material libre de piedras y con pisón especial, debiendo esta primera capa llegar a 30 cm., arriba del lomo del tubo; se continuará en capas de 20 cm., humedeciéndose óptimamente el material para garantizar una compactación homogénea mínima del 90% próctor. Las características geométricas de los pozos de visita serán según diseño indicado en las normas de la C.N.A. y de acuerdo al proyecto autorizado.

F) Desalojo de Aguas Pluviales.

Como criterio general, y con objeto de reducir la aportación de agua pluvial al arroyo vehicular, en las áreas de cesión, se propone pozos de absorción. Así mismo el proyecto de drenaje pluvial deberá contar con los estudios necesarios para garantizar el desalojo de las aguas pluviales.

G) Electrificación

Se construirá siempre en observancia a lo establecido en las normas de la Comisión Federal de Electricidad, se plantea un sistema híbrido; es decir, la red de baja tensión en forma subterránea, la red de alta tensión en forma aérea utilizando poste de concreto.

H) Red de Alumbrado Público

El poste utilizado para el alumbrado público será tipo metálico de 7.00 m. de longitud y se utilizarán luminarias de tecnología LED, para lo cual se presentará proyecto para la aprobación de la Dirección de Servicios Públicos municipales.

I) Telefonía

En el caso de la telefonía, esta será de tipo subterráneo, acatando la normatividad en la materia.

J) Señalamiento vial

Se dotará al fraccionamiento de placas con nomenclatura de calles y señalamiento de sentidos vehiculares en concordancia con la normatividad del manual de dispositivos para el control del tránsito en calles y carreteras de la SCT.

K) Arbolado y vegetación:

En este apartado y tratando siempre de armonizar con el paisaje local, de conformidad con las recomendaciones de las autoridades competentes en materia de ecología, y salvo las recomendaciones del manifiesto de impacto ambiental, se proponen las siguientes especies:

En banquetas sin líneas eléctricas de conducción aéreas ni subterráneas: guayabillo, pingüica, almendro, nance, timboque, palma areca y real.

En banquetas con líneas de conducción: palma ruvelina, mirto, guayabillo, sacalosuchil, timboque, crotos, naguas de vieja.

En áreas verdes: ceiba, rosa morada, primavera, clavellina, palma datilera, ceiba y guayabillo.

L) Rampas para discapacitados.

En todas las esquinas del fraccionamiento se dotará de rampas para discapacitados, estas se diseñaron con una pendiente del 6% y serán de concreto antiderrapante.

M) Pasos Peatonales.

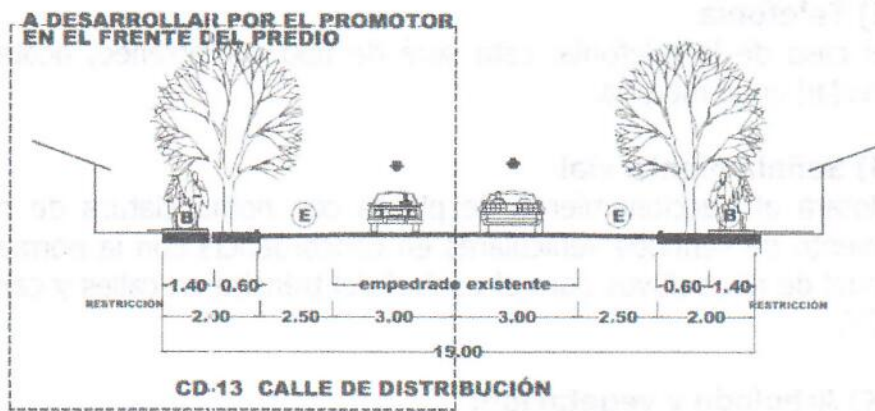
Se construirán pasos peatonales en todos los cruces, estas serán de concreto armado de 250 kg/cm²., tendrán una dimensión de 1.2m de ancho.

DECIMO SEPTIMO.- CRITERIOS DE INGENIERÍA VIAL

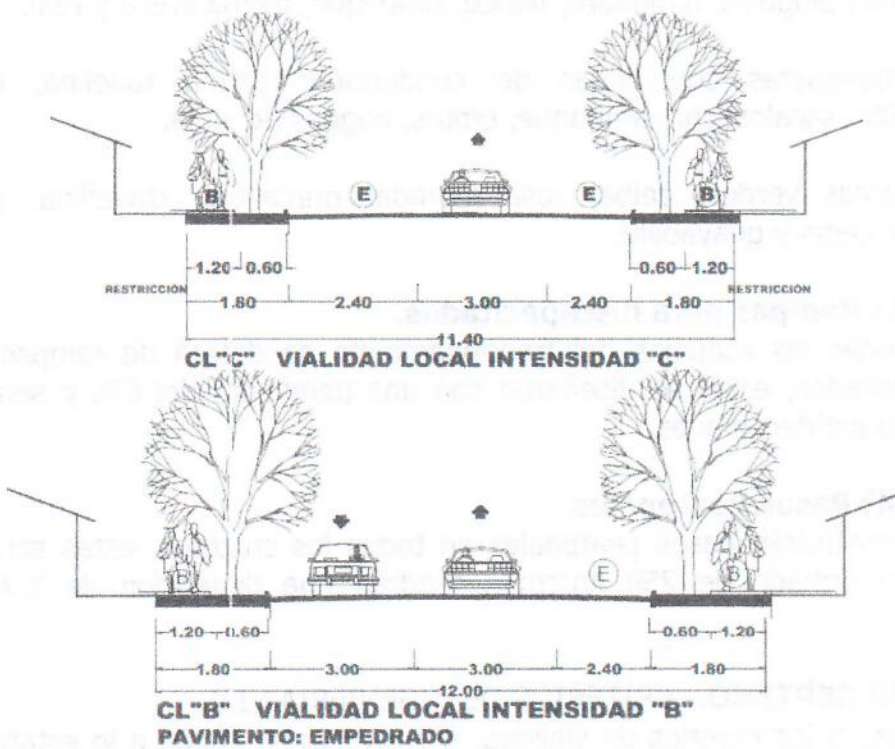
En cuanto a los criterios de vialidad, el proyecto se apega a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de la ciudad de Comala. El proyecto cuenta con los siguientes tipos de vialidad:

El proyecto garantiza actualmente su ingreso, a través de un callejón con una sección vial variable de 6.00m en promedio, con superficie de rodamiento en empedrado. Dicho callejón se conecta a la Vialidad Regional VR-4 por lo que conforme al proyecto autorizado por la Dirección de Caminos del proyecto de adecuación geométrica.

El proyecto considera la consolidación de la calle de distribución (CD-13) que corresponde al actual callejón ubicado en la colindancia norte del proyecto, frente al predio de la presente promoción y en la en la proporción que a este atañe; y dado que, actualmente se garantiza el acceso en ambos sentidos viales, en el momento de la promoción o desarrollo de los predios colindantes al callejón referido, se habrán de consolidar los distintos tramos.



El resto de las vialidades se diseñaron como **calles locales** con derecho de vía de **12.00m y 11.40m**, las cuales cuentan con dos carriles de circulación de 3.00m cada uno, un carril de estacionamiento de 2.40m y aceras de 1.80m.



DECIMO OCTAVO. - ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos del Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento "**MAGISTERIAL NOGUERAS**", las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad de la persona moral "**MAGISTERIAL COLIMA TCB Y EMSAD**" **ASOCIACIÓN CIVIL**, representada por la **C. FABIOLA LIZETTE MARAVELES OREGEL**, quienes están obligados 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 el H. Ayuntamiento 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, considerando la adecuación espacial de estas con materiales permeables que faciliten la absorción de las aguas pluviales, y

estas serán a **costo total del urbanizador** a satisfacción de las autoridades municipales.

Así mismo, la parte promotora deberá llevar a cabo lo siguiente:

- **La construcción de los pasos peatonales y rampas para discapacitados en todas las esquinas.**
- **La consolidación de la calle CD-13, en la proporción y al frente del predio que se promueve.**
- **Establecer el paso de infraestructura señalado en el proyecto.**
- **Una vez publicado el Programa Parcial se deberá tramitar ante el IMADES, la actualización al Dictamen de Impacto Ambiental.**
- **En los términos del convenio modificadorio deberá tramitarse lo siguiente:**

- A) Cada una de las partes se obligaron a tramitar la modificación al Programa Parcial de Urbanización de su fraccionamiento, consistente en el cambio de uso de suelo y subdivisión de las fracciones de los lotes sobre las cuales se constituyeron temporalmente las servidumbres, y en general se comprometieron a realizar los trámites, planos, estudios, autorizaciones y todo lo que se requiera para dichas modificaciones.
- B) Hecho lo indicado en el inciso anterior, las partes de obligaron a transmitirse recíprocamente, la propiedad de las fracciones de los lotes sobre las cuales se constituyeron las servidumbres de paso.

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.

Así mismo, y con objeto de reducir la aportación de agua pluvial al arroyo vehicular, los propietarios de los lotes resultantes del presente aprovechamiento, deberán alojar dentro de su superficie un pozo de absorción.

DECIMO NOVENO.- Que esta comisión tiene facultades para analizar y proponer el presente dictamen al seno del H. Cabildo Municipal con fundamento en lo dispuesto por los artículos 90, fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política del Estado de Colima; 42, 45, fracción II, incisos b), d) y j), y 53, fracción III, de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; 21, fracción VIII, 59, 76 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, y además los artículos 1, 3, 4, 6, 7, 20, 31, 60, 111 fracción XIV

y demás relativos del Reglamento que Rige el Funcionamiento de las Sesiones y Comisiones del Ayuntamiento de Comala, Colima; por lo que propone aprobar el siguiente

D I C T A M E N :

PRIMERO.- Como lo solicita el **ING. MIGUEL MARTINEZ RAMIREZ**, es de autorizarse y se autoriza dejar sin efecto el punto de acuerdo aprobado en el numeral XI del Acta de la primera Sesión Ordinaria correspondiente al segundo Año de Ejercicio Constitucional, de fecha 27 de Octubre de 2022, donde se aprobó por MAYORÍA el **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO "MAGISTERIAL NOGUERAS"** ya que fue presentado en una versión completamente equivocada debido a errores involuntarios.

SEGUNDO.- Es de aprobarse y se aprueba el **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO "MAGISTERIAL NOGUERAS"**, puesto que satisface los requisitos que al efecto establecen los artículos 43, 57, 58, 59, 275, 276 y 277 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en los términos descritos en los considerandos del DECIMO PRIMERO AL DECIMO NOVENO del presente Dictamen.

TERCERO.- Procédase a costa del urbanizador, a realizar la publicación e inscripción del Programa Parcial de Urbanización **FRACCIONAMIENTO "MAGISTERIAL NOGUERAS"**, a que se refieren los artículos 71 y 283 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, la que deberá hacerse dentro del término de 30 días naturales a partir de su aprobación.

CUARTO.- Se deberá enterar al Promotor que toda obra adicional que pretenda efectuar dentro del Programa o modificación del mismo, deberá contar con la autorización correspondiente del H. Cabildo.

QUINTO.- Notifíquesele al promotor la obligación de costear por su cuenta todas las obras de urbanización, de acuerdo al artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente.

SEXTO. - Una vez publicado el Programa Parcial de Urbanización, deberá ser inscrito en las Oficinas del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima, dentro de los veinte días siguientes a su publicación, así como ante todas las demás dependencias que la legislación vigente contempla.

- - - - Una vez leído el dictamen anterior la Secretaria del H. Ayuntamiento **Licda. María Adriana Jiménez Ramos**, pregunta a los munícipes si es que hay algún comentario respecto a la propuesta anterior; no generándose ninguno al respecto, inmediatamente se sometió a consideración el dictamen antes señalado; dando cuenta que fue aprobado por **UNANIMIDAD de los presentes.** -----

- - - - En el desahogo del **quinto punto** del orden del día, la Secretaria del H. Ayuntamiento, **Licda. María Adriana Jiménez Ramos**, cedió el uso de la voz al Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, Regidor **Ing. Gustavo Ávalos Reyes**, quien a su vez cede el uso de la voz al Regidor **Lic. José Roberto Cruz Ramírez**, quien en su calidad de Secretario de la Comisión, dio lectura al siguiente dictamen: -----

Los munícipes ciudadanos **Ing. Gustavo Ávalos Reyes**, como **presidente**, **Lic. Elba de la Vega Pascual** y **Lic. José Roberto Cruz Ramírez** como secretarios respectivamente, todos miembros de la

[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin]

Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda mismos que suscriben el presente dictamen, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 90, fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política del Estado de Colima; 42, 45, fracción II, incisos b), d) y j), y 53, fracción III, de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; 21, fracción VIII, 59, 76 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, y además los artículos 1, 3, 4, 6, 7, 20, 31, 60, 111 fracción XIV y demás relativos del Reglamento que Rige el Funcionamiento de las Sesiones y Comisiones del Ayuntamiento De Comala, Colima; tenemos a bien poner a consideración de ustedes el dictamen correspondiente a la propuesta de **MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COL. QUE CAMBIA DE ÁREA AR-ARG-14 A RU-CP-33; Y SU RESPECTIVA ZONIFICACIÓN, DE AG-16 A H2-33 Y H2-34 Y MB-22 Y MB-23 EN EL PREDIO DENOMINADO "LA HIGUERA" CON CLAVE CATASTRAL 03-99-90-018-450-003** de acuerdo a los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que esta comisión de cabildo recibió el turno identificado como 036/2023 suscrito por la **Licenciada María Adriana Jiménez Ramos** de fecha 07 de febrero de 2023, por medio del cual turna a esta comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda el oficio número DOPDU-083/2023, que contiene el dictamen técnico suscrito por el **ING. MIGUEL MARTINEZ RAMIREZ**, Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del municipio de Comala, con la finalidad de autorizar la **MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COL. QUE CAMBIA DE ÁREA AR-ARG-14 A RU-CP-33; Y SU RESPECTIVA ZONIFICACIÓN, DE AG-16 A H2-33 Y H2-34 Y MB-22 Y MB-23 EN EL PREDIO DENOMINADO "LA HIGUERA" CON CLAVE CATASTRAL 03-99-90-018-450-003**, y además solicita dejar sin efecto el punto de acuerdo aprobado en el número IX del Acta de la primera Sesión Ordinaria correspondiente al segundo Año de Ejercicio Constitucional, de fecha 27 de Octubre de 2022, donde se aprobó por MAYORÍA la **MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COL. QUE CAMBIA DE ÁREA AR-ARG-14 A RU-CP-33; Y SU RESPECTIVA ZONIFICACIÓN, DE AG-16 A H2-33 Y H2-34 Y MB-22 Y MB-23 EN EL PREDIO DENOMINADO "LA HIGUERA" CON CLAVE CATASTRAL 03-99-90-018-450-003** ya que fue presentado en una versión completamente equivocada debido a errores involuntarios.

SEGUNDO: Que como ya se dijo mediante oficio número DOPDU-083/2023, el **ING. MIGUEL MARTINEZ RAMIREZ**, Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del municipio de Comala, turno a esta comisión de cabildo el Dictamen Técnico que analiza y propone la **MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COL. QUE CAMBIA DE ÁREA AR-ARG-14 A RU-CP-33; Y SU RESPECTIVA ZONIFICACIÓN, DE AG-16 A H2-33 Y H2-34 Y MB-22 Y MB-23 EN EL PREDIO DENOMINADO "LA HIGUERA" CON CLAVE CATASTRAL 03-99-90-018-450-003**, mismo que sirve de base para la elaboración de la presente propuesta de dictamen.

TERCERO.- Mediante Escritura Publica No. 30,990 de fecha 15 de Agosto de 2012 emitida por el Licenciado Miguel Ángel Flores Vizcaíno, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número Diez del Estado de Colima actuando en suplencia del Titular el Licenciado Miguel Ángel Flores Puente, hace constar un contrato de compraventa, por una parte el señor Ramiro González Fuentes como vendedor y por otra parte la señora Ma.

Concepción González Fuentes como compradora. Mismo que se encuentra inscrito en el Registro público de la Propiedad, establecido con el Folio Real No. 263773-1 el 06 de septiembre de 2012.

CUARTO.- Mediante primer oficio de solicitud escrito el 30 de Mayo de 2022 y recibido en misma fecha, el **M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud** perito urbano vigente 003/2018, donde solicita a esta dirección la primera revisión y evaluación de la MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COL. QUE CAMBIA DE ÁREA AR-ARG-14 A RU-CP-33; Y SU RESPECTIVA ZONIFICACIÓN, DE AG-16 A H2-33 Y H2-34 Y MB-22 Y MB-23 EN EL PREDIO DENOMINADO "LA HIGUERA" CON CLAVE CATASTRAL 03-99-90-018-450-003. Mismo que se turna al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Comala para su revisión correspondiente.

QUINTO. - En Fecha de lunes 06 de julio de 2022, se realizó la 1ra. Reunión Ordinaria, del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Comala, Donde el Consejo municipal dio **PROCEDENTE** el estudio señalado, manifestando una serie de observaciones, que una vez siendo resarcidas; la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de este municipio estaría en posibilidades de turnar al H. Cabildo para su posible aprobación. Mismo que se entregó el oficio DOPDU-366/2022 para atender las observaciones de dicho consejo.

SEXTO. - Mediante solicitud escrita el día 04 de Septiembre de 2022 a ingresado a esta Dirección en fecha de 05 de Septiembre de 2022, La C. MA. CONCEPCIÓN GONZÁLEZ FUENTES EN su carácter de calidad de propietaria y promotora, ha solicitado MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO en mención. Mismo solicitud que se turna a Secretaria Municipal bajo oficio DOPDU-481/2022 de Fecha 26 de Septiembre del año 2022.

SEPTIMO. - En Sesión Ordinaria de Cabildo No. 01/2022 del segundo año del ejercicio constitucional, celebrado el día jueves 27 de octubre de 2022, mediante punto de acuerdo No. IX del Orden del Día, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, autorizan por UNANIMIDAD la modificación en cuestión.

OCTAVO. - Mediante oficio DOPDU-845/2022 por parte de esta dependencia municipal, se solicita ante la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano revisión previa del expediente que corresponde a la modificación expuesta, para estar en condiciones de continuar los procesos de publicación. Como respuesta al oficio anterior, por parte de la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano se envió respuesta mediante **oficio No. 02.274/2022** de fecha 24 de Noviembre y recibido en esta dirección el 05 de diciembre de 2022, donde se señalan observaciones para ser atendidas.

NOVENO.- Que el artículo 6 de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Colima y sus municipios que establece la obligatoriedad de carácter de autoridad administrativa, recibir las solicitudes o peticiones que presenta toda persona y dar respuesta fundada y motivada, en los términos que se establecen en el presente ordenamiento y demás aplicables según la materia; a las atribuciones y facultades que confieren los artículos 14 fracción V, 16 y 17 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, a esta dependencia municipal para ejercer las acciones concurrentes en los diferentes órdenes de gobierno en el ámbito de la jurisdicción y competencia de esta municipalidad para el logro de la coordinación y concertación en materia del desarrollo urbano; la posibilidad

de modificar el programa de desarrollo urbano antes referido para lo cual se hace constar lo siguiente:

- 1.- Que la Comisión Federal de Electricidad (CFE), otorgó FACTIBILIDAD de Servicios, mediante oficio **No. DPC-026/2022**.
- 2.- Que la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Comala (COMAPAC), otorgó FACTIBILIDAD de Servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, mediante oficio: **Factibilidad – F-009/2022**.

DECIMO. - DELIMITACIÓN Y UBICACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

El predio motivo del presente estudio es conocido como fracción de la parcela La Higuera, ubicado al sur-poniente de Comala, Colima, se le identifica con la clave catastral 03-99-90-018-450-003 y presenta una superficie de 7-00-00 ha. Y comprende las siguientes medidas y colindancias:

- Al NORTE en 431.90 m con propiedad que fue del Sr. Guillermo González Fuentes;
- Al SUR en 100 m con callejón al Pedregal;
- Al ORIENTE en 379.73 m con fracción que formó parte del mismo predio, propiedad del Sr. Guillermo González Fuentes; y
- Al PONIENTE en 257.24 m también con otra fracción del mismo predio, propiedad de los Sres. Ma. Guadalupe Venegas González, Jorge Ernesto, Guillermo, Rosa Guadalupe y Ma. Del Rosario de apellidos González Venegas.

EL ÁREA DE APLICACIÓN tiene una superficie de 7-00-00 ha, comprendidas dentro del área de estudio, la cual se encuentra delimitada en términos generales como se indica en el siguiente cuadro de construcción.

Área de aplicación

| CUADRO DE CONSTRUCCION | | | | | | |
|---|----|------------------|-----------|----|----------------|--------------|
| LADO | | RUMBO | DISTANCIA | V | COORDENADAS | |
| EST | PV | | | | Y | X |
| | | | | 1 | 2,136,310.2600 | 628,835.2800 |
| 1 | 2 | N 12°33'10.32" W | 379.727 | 2 | 2,136,680.9100 | 628,752.7500 |
| 2 | 3 | S 68°14'27.03" E | 431.899 | 3 | 2,136,453.5800 | 629,119.9800 |
| 3 | 13 | S 47°26'59.06" W | 257.247 | 13 | 2,136,279.6200 | 628,930.4700 |
| 13 | 12 | N 74°26'11.42" W | 73.983 | 12 | 2,136,299.4700 | 628,859.2000 |
| 12 | 1 | N 65°43'13.75" W | 26.241 | 1 | 2,136,310.2600 | 628,835.2800 |
| SUPERFICIE = 70,000.00 m² | | | | | | |

DECIMO PRIMERO. - MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO.

A continuación, se presenta el análisis de los componentes físicos existentes en torno al área de aplicación; condicionantes o restricciones que puedan afectar o beneficiar el aprovechamiento urbano del terreno, las factibilidades técnicas e implicaciones económicas de la infraestructura y los servicios públicos del área. a) Infraestructura Urbana.

Con el objetivo de diagnosticar el futuro cumplimiento de las fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII del artículo 173 de El Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, con respecto a las obras mínimas de urbanización para las zonas habitacionales de densidad baja H2, en los siguientes sub apartados se describen las condiciones que guarda la infraestructura urbana existente:

Vialidades

Como ya se expuso el predio se encuentra conectado a la estructura vial del centro de población Comala (cabecera municipal) a través de calles existentes y operativas (Calles: Miguel Hidalgo-Constitución-Insurgentes de acceso, e Insurgentes-Constitución-Francisco I. Madero de salida. Son las principales vías terrestres de comunicación). La vialidad que conecta al predio en el último tramo es el camino hacia el Pedregal con una sección irregular entre 5 y 8 metros, misma que más adelante se convierte en la calle Corregidora que tiene una sección regular de 12 metros 6 y 10 metros.

Agua potable y alcantarillado

En cuanto a infraestructura de agua potable para el abastecimiento del área de aplicación, existen las fuentes de abastecimiento denominadas Tanques en el predio de "Montes" y el "Pozo Sur" de los cuales se origina una línea de distribución que termina en la caja de válvulas que se ubica en la calle Corregidora.

Mientras que, para la conexión al drenaje, el organismo operador COMAPAC indicó que se deberá construir la infraestructura consistente en planta de tratamiento o laguna de oxidación, a lo cual el promotor del presente estudio manifiesta su compromiso para destinar el lote y construir la planta de tratamiento correspondiente y canalizar las aguas tratadas a la red de drenaje sanitario que actualmente está presente a lo largo del camino al Pedregal.

Lo anterior, se describe mediante Oficio No. Factibilidad-F-009/2022, de fecha 25 de marzo de 2022, se otorgó la CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS, en donde se dicta FACTIBLE la prestación de servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento conforme a los requerimientos establecidos por el Consejo de Administración de la COMAPAC.

Energía Eléctrica.

El suministro eléctrico también se presenta como uno de los servicios existentes. La Comisión Federal de Electricidad cuenta con la infraestructura suficiente instalada en el área. Por el camino al Pedregal se encuentra operando instalaciones áreas de media tensión que permitirá la conexión inmediata a tal servicio.

La Comisión Federal de Electricidad a través de la Jefatura del Departamento de Planeación Construcción, emitió con fecha **18 de febrero de 2022**, la FACTIBILIDAD Número: **DPC-026/2022**, donde, entre otras cosas, se señala lo siguiente: "... le informamos que existe FACTIBILIDAD para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para una fracción de la Fracción "A" del predio rústico denominado "Rancho Blanco" que forma parte del predio denominado "Los Aguajes", identificado con clave catastral 03-99-92-A51-659-000, ubicado en la cabecera municipal en el camino a la localidad de Agosto, Col.

DECIMO SEGUNDO. – ESTRATEGIA ACTUAL DEL PDU COMALA PARA EL ÁREA DE APLICACIÓN

De la Clasificación de Áreas actual.

El Reglamento de Zonificación en su artículo 15 capítulo III, señala que la clasificación de áreas se establece en función de las condicionantes que resultan del medio físico natural y transformado y que según su índole requieren diversos grados de control o de participación institucional para obtener o conservar la adecuada relación ambiental y normar su aprovechamiento. Lo anterior con el fin de cumplir con los objetivos de los

programas. En este apartado se pretende conocer la estrategia de la CLASIFICACIÓN DE ÁREAS contenida en el PDU vigente; o si el predio no se encuentra dentro de un área de protección o tiene algún tipo de restricción que impida o condicione la propuesta de cambio de densidad en el uso del suelo

Estrategia de Clasificación de Áreas

El predio se identifica con una Clasificación de Áreas: **AR-AGR-14** Área Rústica Agropecuaria, localizada al sur-poniente del centro de población, y limitada por el área de protección del cauce del Río Comala (Las Juntas), entre la última reserva y el límite del área de aplicación.

Estrategia de Zonificación

El Programa de Desarrollo Urbano de Comala, Col, identifica al predio en cuestión con la zona **AG-16** Zona Agropecuaria, que corresponde al área Rústica Agropecuaria **AR-AGR-14**, localizada al sur-poniente del centro de población, y limitada al norte por la zona Forestal **F-6**, al sur oriente mediando el Camino al Pedregal está la zona **AG-17** y el límite del área de aplicación.

Estrategia de Estructura Urbana

En lo que respecta a este rubro, el PDUCPC no presenta o propone la articulación o comunicación hacia el resto de la estructura propuesta, aunque se puede observar la lógica de la estructura mediante la continuación de la Arteria Colectora **AC-6** y el actual camino al Pedregal que comunica esta zona con el resto del asentamiento.

DECIMO TERCERO. - MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA DEL PDU COMALA PARA EL ÁREA DE APLICACIÓN

A la Clasificación de Áreas

Clasificación de Áreas Actual:

Áreas Rústicas **AR**

AR-AGR-13 Y 14 Áreas rústicas agropecuarias, localizadas al poniente del centro e población, y limitadas por la carretera estatal Comala-La Caja y el área de protección del cauce del Río Comala (Las Juntas), entre la última reserva y el límite el área de aplicación.

Clasificación de Áreas Propuesta

AR-AGR-13 Y 14. Áreas Rústicas. (Permanece sin cambios).

Se crean las Áreas de Reserva Urbana de Corto Plazo **RU-CP-33 y RU-CP-34**

RU-CP-33 Área de Reserva a Corto Plazo, con una superficie de **4-30-00 hectáreas**. Delimitada el Norte y al Poniente por el área **AR-AGR-14** al Oriente por la **AC-6**.

RU-CP-34 Área de Reserva a Corto Plazo, con una superficie de **2-70-00 hectáreas**. Delimitada el Norte y al Oriente, el Poniente por la **AC-6** y la **RU-CP-33** y al sur por el Área **AR-AGR-16**.

A la Zonificación

Zonificación actual

Zonas Agropecuarias

AG-14, AG-15, AG-16 y AG-17 Zonas Agropecuarias, que corresponden a las áreas Rústicas Agropecuarias **AR-ARG-13 y 14**, localizadas al poniente del centro de población, y limitadas por la carretera estatal Comala-La Caja y el área de protección del cauce del Río Comala (Las Juntas), entre la última reserva y el límite del área de aplicación.

Zonificación Propuesta

IV.5.1 Zonas Agropecuarias

AG-14, AG-15, **AG-16** y AG-17 Zonas A... (Permanece sin cambios)

Se crean Zonas nuevas:

Zonas Habitacionales de densidad baja

H2-33 Zona Habitacional de densidad baja. Corresponde al Área de reserva urbana RU-CP-33 con una superficie aproximada de **3.91 hectáreas**.

H2-34 Zona Habitacional de densidad baja. Corresponde al Área de Reserva urbana RU-CP-34 con una superficie aproximada de **2.32 hectáreas**.

Zonas Mixtas de Barrio

MB-22 Zona Mixta de Barrio de Intensidad Baja. Corresponde al área de reserva urbana RU-CP-33, con una superficie aproximada de **0.39 hectáreas**.

MB-23 Zona Mixta de Barrio de Intensidad Baja. Corresponde al área de reserva urbana RU-CP-34, con una superficie aproximada de **0.38 hectáreas**.

A la Estructura Urbana

El presente instrumento si propone la modificación a la Estructura Urbana actual. El Predio que comprende el Área de Aplicación aunque se puede comunicar a través de la continuación de la calle local Corregidora, propone la continuación de la Arteria Colectora AC-6 con una sección de 17.0 m, es decir con el tratamiento de Arteria colectora menor, lo anterior a partir de la Arteria Colectora AC-2 hacia el sur, ya que coleccionará el tráfico en zonas habitacionales provenientes de las calles locales.

DECIMO CUARTO. - CONEXIÓN A LA RED VIAL EXISTENTE

Con base en lo señalado en el artículo 16 fracción III del Reglamento de Zonificación estatal consideramos que el área de aplicación garantiza su conexión con la comunidad de manera inmediata con la prolongación de la calle Emiliano Zapata.

Es importante mencionar que la vialidad antes mencionada se construirá en el área de estudio y se continuará hacia el norte conforme se consoliden las zonas gradualmente.

DECIMO QUINTO. - CONCLUSIONES

De conformidad con lo que contiene el Dictamen Técnico, se considera que es **FACTIBLE** la propuesta de modificar la Clasificación de Áreas, Zonificación y Estructura Urbana para 7-00-00 ha del predio objeto del presente estudio, que antes del presente proceso, el PDU de Comala lo consideraba como Área Rústica Agropecuaria, modificándola a Reserva Urbana a Corto Plazo, y asignándole la zonificación más adecuada. Lo anterior en virtud de haber demostrado que es Factible contar con las infraestructuras necesarias para su desarrollo, así como su conexión a la red vial.

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

Así mismo, el presente estudio contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable Ayuntamiento de Comala y cuya justificación se expresa en los considerandos del mismo.

Para que surta los efectos legales, la publicación contendrá el texto de la modificación que pasará a formar parte del Programa de Desarrollo Urbano, en caso de que la autoridad municipal resuelva su autorización. Se integrará al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Comala, mismo que contiene la expresión de resultado de los estudios técnicos, físicos, geográficos, medio natural y socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico en su área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para conservación de los objetivos que se determinan en él.

Corresponde a las autoridades concurrentes y a la sociedad organizada llevar a la práctica las estrategias que el programa concluye, esto con el propósito de cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Una vez autorizado y publicada la presente propuesta, se tramitará ante el H. Ayuntamiento de Comala el proyecto del Programa Parcial de Urbanización correspondiente, mismo que deberá mantener congruencia con la estrategia aquí señalada.

DECIMO SEXTO.- Que con fundamento a los artículos 76 y 77 cumple con los requisitos establecido ante la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, así como el artículo 30, fracción III, inciso a, del Reglamento de Zonificación del estado de Colima; Que una vez autorizado por la Comisión Municipal, deberá remitirse al Presidente Municipal para que se someta a la consideración del H. Cabildo tal y como lo marca el artículo 281 y posteriormente se cumpla el trámite correspondiente, en los términos de la MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COL. QUE CAMBIA DE ÁREA AR-ARG-14 A RU-CP-33; Y SU RESPECTIVA ZONIFICACIÓN, DE AG-16 A H2-33 Y H2-34 Y MB-22 Y MB-23 EN EL PREDIO DENOMINADO "LA HIGUERA" CON CLAVE CATASTRAL 03-99-90-018-450-003. A fin de que éste sea registrado de conformidad con la Ley de Asentamiento Humanos del Estado de Colima en su artículo 283 y 284.

DECIMO SEPTIMO.- Que la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, en su artículo 45, fracción II, incisos b), c) y d), establece como facultades y obligaciones del H. Ayuntamiento, que se ejercerán por conducto del Cabildo, vigilar el ejercicio de las funciones relativas a la planeación y ordenación de los Asentamientos Humanos, formular, aprobar y administrar la zonificación y el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, participar en la incorporación de nuevas reservas territoriales; y la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en su artículo 21, fracciones I, II, VIII y XI, dispone que los Ayuntamientos tendrán la atribución de aprobar y controlar la ejecución de los Programas Parciales de Urbanización, que propongan los particulares, las dependencias y organismos públicos para el aprovechamiento urbano del suelo, 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; por lo que propone aprobar el siguiente :

DICTAMEN:

PRIMERO.- Como lo solicita el **ING. MIGUEL MARTINEZ RAMIREZ**, es de autorizarse y se autoriza dejar sin efecto el punto de acuerdo aprobado en el numeral IX del Acta de la primera Sesión Ordinaria correspondiente al segundo Año de Ejercicio Constitucional, de fecha 27 de Octubre de 2022, donde se aprobó por MAYORÍA la **MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COL. QUE CAMBIA DE ÁREA AR-ARG-14 A RU-CP-33; Y SU RESPECTIVA ZONIFICACIÓN, DE AG-16 A H2-33 Y H2-34 Y MB-22 Y MB-23 EN EL PREDIO DENOMINADO "LA HIGUERA" CON CLAVE CATASTRAL 03-99-90-018-450-003 ya que fue presentado en una versión completamente equivocada debido a errores involuntarios.**
SEGUNDO. - Es de aprobarse y se aprueba la **MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COL. QUE CAMBIA DE ÁREA AR-ARG-14 A RU-CP-33; Y SU RESPECTIVA ZONIFICACIÓN, DE AG-16 A H2-33 Y H2-34 Y MB-22 Y MB-23 EN EL PREDIO DENOMINADO "LA HIGUERA" CON CLAVE CATASTRAL 03-99-90-018-450-003**, para quedar en los términos descritos en los considerandos del DECIMO PRIMERO AL DECIMO SEPTIMO del presente Dictamen.

TERCERO. Conforme lo dispuesto en los artículos 35 de la Ley General, y 113 de la Ley Estatal de Asentamientos Humanos, se aprueban como elemento de la zonificación urbana los Planos y propuestas establecidas y anexos al presente dictamen,

CUARTO. - Publíquese a costa del promotor el presente acuerdo en el periódico oficial "El Estado de Colima", para los efectos legales a que hubiera lugar.

Una vez leído el dictamen anterior la Secretaria del H. Ayuntamiento **Licda. María Adriana Jiménez Ramos**, pregunta a los munícipes si es que hay algún comentario respecto a la propuesta anterior; no generándose ninguno al respecto, inmediatamente se sometió a consideración el dictamen antes señalado; dando cuenta que fue aprobado por **UNANIMIDAD de los presentes.** -----

En el desahogo del **sexto punto** del orden del día, la Secretaria del H. Ayuntamiento, **Licda. María Adriana Jiménez Ramos**, cedió el uso de la voz al Presidente Municipal **Felipe de Jesús Michel Santana**, quien solicita la autorización para que el Presidente, Síndica y Secretaria del H. Ayuntamiento, suscriban un convenio general de colaboración de servidumbre de paso con los CC. Carlos Arturo Salazar Verduzco y Marco Antonio Rebolledo Vaca, el cual tiene como objeto constituir un derecho de servidumbre de paso a favor del H. Ayuntamiento de Comala, Colima, para que sea utilizado por cualquier persona a quien le pudiera beneficiar con su utilización, en los predios de quien en este convenio tienen el carácter de PERMISORES obligándose a permitir que los caminos o calles que están reconocidos en cada uno de sus programas parciales podrán ser utilizados y transitados por cualquier persona que dese hacerlo y que puedan beneficiarse de eso. -----

Una vez leído lo anterior la Secretaria del H. Ayuntamiento **Licda. María Adriana Jiménez Ramos**, pregunta a los munícipes si es que hay algún comentario respecto a la propuesta anterior; no generándose ninguno al respecto, inmediatamente se sometió a consideración la propuesta anterior; dando cuenta que fue aprobado por **UNANIMIDAD de los presentes.** -----

[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin]

----- En el desahogo del **séptimo punto** del orden del día, la Secretaria del H. Ayuntamiento, **Licda. María Adriana Jiménez Ramos**, cedió el uso de la voz al Presidente Municipal **Felipe de Jesús Michel Santana**, quien solicita la autorización para que el Presidente, Síndica y Secretaria del H. Ayuntamiento, suscriban un convenio general de colaboración de servidumbre de paso con el C. Sergio Agustín Morales Anguiano, el cual tendrá como objeto la instalación, colocación y desarrollo del proyecto de obra civil, consistente en la instalación de tubería para el sistema de drenaje con la finalidad de atender las necesidades futuras que se avecinan en la zona donde se encuentra el predio donde se constituye la servidumbre mencionada, necesidad que se deriva de los nuevos desarrollos inmobiliarios a edificarse y urbanizarse en las zonas aledañas al mismo.-----

----- Una vez leído lo anterior la Secretaria del H. Ayuntamiento **Licda. María Adriana Jiménez Ramos**, pregunta a los munícipes si es que hay algún comentario respecto a la propuesta anterior; no generándose ninguno al respecto, inmediatamente se sometió a consideración la propuesta anterior; dando cuenta que fue aprobado por **UNANIMIDAD de los presentes**.-----

----- En el desahogo del **octavo punto** del orden del día la **Secretaria del H. Ayuntamiento, la Licda. María Adriana Jiménez Ramos** cedió el uso de la voz al **Presidente Municipal Felipe de Jesús Michel Santana**, quien procedió a la clausura de la Sesión Extraordinaria, al no existir más asuntos que tratar, siendo las **10:48 horas** (diez horas con cuarenta y ocho minutos) del día 10 (diez) de Febrero de 2023, declaró formalmente clausurada la presente sesión, en el entendido de que todos los puntos fueron agotados y aprobados para el bien de Comala, levantándose para constancia y efectos la presente acta, misma que previa la aprobación de los miembros de este Honorable Cabildo, es firmada por los que en ella intervinieron, declaró formalmente clausurada esta Quinta Sesión Extraordinaria de Cabildo **CONSTE**.-----

Felipe Michel S.
C. Felipe de Jesús Michel Santana
Presidente Municipal

María Adriana Jiménez Ramos
Lic. María Adriana Jiménez Ramos
Secretaria del H. Ayuntamiento

Verónica Fermín Santana
C. Verónica Fermín Santana
Síndica Municipal

REGIDORES:

José Roberto Cruz Ramírez
Lic. José Roberto Cruz Ramírez

Elba de la Vega Pascual
Licda. Elba de la Vega Pascual

María Guadalupe Avila Ramírez
Licda. María Guadalupe Avila Ramírez

V.V.V.
Licda. Vanessa Velázquez Venegas

Gustavo Avalos Reyes
Ing. Gustavo Avalos Reyes

María Guadalupe Carrillo Franco
C. María Guadalupe Carrillo Franco

Álvaro Lozano González
Lic. Álvaro Lozano González

Bibiana Gómez Lizama
Licda. Bibiana Gómez Lizama

