



----- ACTA DE LA SEXTA 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 03 DE  
MARZO DE 2023.-----

----- En el Municipio de Comala, cabecera del Municipio del mismo nombre del Estado de Colima, siendo las **12:33** horas (doce horas con treinta y tres minutos) del día 03 de marzo 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 Sexta Sesión Extraordinaria, misma que fue sujeta al orden del día que a continuación se transcribe:-----

**ORDEN DEL DÍA**

BGL

- 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 "Los Tamarindos";
- V. Lectura, discusión y aprobación en su caso, del dictamen elaborado por la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, en relación a la Incorporación Municipal del Fraccionamiento "Los Aguajes"; y
- VI. 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 08 (ocho) integrantes de Cabildo, con la inasistencia justificada en tiempo y forma de la Síndica Municipal **Verónica Fermín Santana** y la Regidora **Licda. María Guadalupe Ávila Ramírez**, por motivos personales, por lo que el Ciudadano **Felipe de Jesús Michel Santana Presidente Municipal**, declaró instalada la Sexta Sesión Extraordinaria; con lo que se consideraron agotados los puntos I y II del orden del día.-----

----- Para el desarrollo 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**, de cuenta de la votación, mismo que puesto a consideración motivo la siguiente intervención:-----

- 1) En uso de la voz la Regidora **Licda. Elba de la Vega Pascual**, solicitó se agregue un punto de acuerdo al orden del día para el uso de la cancha de futbol soccer de la unidad deportiva "Mary Villa Montero".-----

Fds.

- - - - Al no haber más participaciones la Secretaria del H. Ayuntamiento **Licda. María Adriana Jiménez Ramos**, sometió a aprobación del orden del día con la modificación expresada, el cual fue declarado aprobado por **UNANIMIDAD de los presentes**, quedando de la siguiente manera:-----

- 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 "Los Tamarindos";
- V. Lectura, discusión y aprobación en su caso, del dictamen elaborado por la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, en relación a la Incorporación Municipal del Fraccionamiento "Los Aguajes";
- VI. Propuesta y aprobación en su caso, del punto de acuerdo de la ratificación de los horarios de uso de la cancha de Fútbol Soccer de la Unidad Deportiva "Mary Villa Montero" por el Club Deportivo "Comala"; y
- VII. Clausura de la sesión.

- - - - 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 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:-----

En las oficinas que ocupa la Sala de Regidores de este H. Ayuntamiento de Comala, el día 02 de Marzo del presente año, siendo las 17:00 horas, se reunieron los ciudadanos Ing. Gustavo Ávalos Reyes, presidente de la comisión, la Lic. Elba de la Vega Pascual y Lic. José Roberto Cruz Ramírez como secretarios, todos integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, para analizar y dictaminar lo relativo a la solicitud de **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "LOS TAMARINDOS"**; dicho fraccionamiento es ubicado en la Fracción del Predio Rústico correspondiente al 50% de la fracción 3 del denominado "Potrero de Bravo y los Zapotes", al Norte del Centro Urbano de Comala. Identificado con la clave catastral 03-99-93-039-166-001.

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.** - Mediante Escritura Pública No. 12,129 de fecha 17 de marzo de 2011 emitida por la Licenciado Adolfo Virgen Schulte Titular de la Notaría Pública Número Doce del Estado de Colima, hace constar la terminación de copropiedad, que otorgan los señores Campa Eloina, Diana Marivel, Martha Elena, Erol y Gina Araceli, los cinco de apellidos Rocha Ramírez, Adjudicando a favor de la Sra. Diana Marivel Rocha una superficie de 10,794.722 m2. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad con Oficio Real 264879-1 de fecha de 10 de junio de 2011.

**SEGUNDO.** - Mediante escritura pública número 40,078 de fecha del 02 de Febrero del año 2022, emitida por el Lic. Rafael Verduzco Zepeda, Titular de la Notaría Pública No. 13 del Estado de Colima, que tiene concertado un

*[Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin]*  
Fuls.  
001-00  
A  
27

contrato de prestación de servicios consistentes en la total urbanización de un inmueble rústico, con promesa de dación en pago en especie, que celebran de una parte la C. Diana Marivel Rocha Ramírez, asistida de es esposo, el C. Miguel Castellanos Iñiguez como Propietario y de la otra la persona física Ing. Juan José Mendoza Castañeda como Urbanizador.

**TERCERA.** - Mediante primer oficio de solicitud escrito el 12 de mayo de 2022 y recibido en misma fecha por esta dirección, el **M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud** perito urbano vigente 003, donde solicita a esta dirección la primera revisión y evaluación del PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "LOS TAMARINDOS". Misma que se turna al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Comala para su revisión correspondiente.

**CUARTO.** - En Fecha de lunes 06 de junio 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 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-360/2022**, mismas que deberán ser subsanadas para turnar al H. Cabildo para su posible aprobación.

**QUINTO.-** Mediante solicitud escrita el día 26 de Agosto de 2022 bajo oficio S/N, el promotor Ing. Juan José Mendoza y la propietaria C. Diana Marivel Rocha Ramírez, ha solicitado PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN en mención. Misma solicitud que se turna a Secretaria Municipal bajo oficio DOPDU-593/2022 de fecha 06 de Septiembre del año 2022.

**SEXTO.-** En Sesión Ordinaria de Cabildo No. 01/2022 del segundo año de ejercicio constitucional, celebrada el día jueves 27 de octubre de 2022, mediante punto de acuerdo No. X del Orden del Día, los integrantes del H. Cabildo Municipal, autorizan por UNANIMIDAD el Programa Parcial de Urbanización en cuestión.

**SÉPTIMO.-** 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 al Programa Parcial de Urbanización expuesto, 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.

**OCTAVO.-** La dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano emitió el oficio DOPDU-059/2023 donde señala las observaciones a subsanar, mismas que fueron atendidas por el propietario y/o perito urbano, integrado el expediente bajo oficio No. CompVyZ 001/2023 de fecha 13 de Febrero de 2023. Con referencia al PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "LOS TAMARINDOS", avalado por el **M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud** Perito Urbano No. 003 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, por lo que de conformidad al 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 y en apego estricto a la legislación urbana vigente, tengo a bien presentar los siguientes:

### CONSIDERANDOS

**PRIMERO.-** Que esta Comisión de Cabildo recibió el turno identificado como 055/2023 suscrito por la Licenciada María Adriana Jiménez Ramos de fecha 02 de marzo del 2023 por medio del cual turna a esta Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda el oficio número **DOPDU-116/2023** que contiene el Dictamen Técnico suscrito por el **ING. MIGUEL MARTÍNEZ RAMÍREZ**, Director de Obras Públicas y Desarrollo urbano del municipio de Comala, con la finalidad de poner a consideración de esta Comisión la solicitud del PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "LOS TAMARINDOS" SOLICITANDO QUEDE SIN EFECTO EL PUNTO DE ACUERDO No. X DEL ORDEN DEL DÍA, CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO No. 01/2022 DEL SEGUNDO AÑO DEL EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE FECHA 27 DE OCTUBRE DE 2022.

**SEGUNDO.-** Que la Comisión Federal de Electricidad del Estado de Colima otorgó la **FACTIBILIDAD DE SERVICIOS**, mediante oficio: DPC-026/2022, de fecha 21 de febrero del 2022.

**TERCERO.-** Que mediante oficio No. F-23/2021 de fecha 17 de Septiembre de 2021, la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Comala (COMAPAC) otorga la **factibilidad de servicios**, alcantarillado y saneamiento.

**CUARTO.-** 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-090/2022**. En fecha de 15 de febrero de 2022.

**QUINTO. -** Que mediante oficio **No. 401.F(4)19.50.2022/259** el Instituto Nacional de Antropología e Historia otorga el Visto Bueno y/o factibilidad para realizar las obras de urbanización que se pretenden en el predio de fecha 01 de Julio de 2022.

Con fundamento en lo anterior, de conformidad a lo que señalan los artículos 27 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 87 de la Constitución Política del Estado de Colima, 65 fracción V, 118 fracción II incisos a y b y 131 de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, relativos al establecimiento de la dependencia que coadyuve a la administración pública municipal en el ramo del desarrollo urbano; la definición de las atribuciones, funciones y responsabilidad desde ésta dependencia municipal; el carácter de funcionario público que corresponde; 4, 5 y 6 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Colima y sus municipios que establecen el carácter de autoridad administrativa al presente funcionario, con los términos, facultades y atribuciones correspondientes; y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 21 fracción **I, II, IV y VIII**, y lo previsto en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en su **artículo 1**, fracciones V y XI, **artículo 14**, fracción V, **artículos 16 y 22**, fracciones XII, XIII,

*Fals.*  
*A*  
*Sup C*  
*BGL*  
*A*

XVII, que establecen como disposiciones de ésta Ley el definir y fomentar los sistemas de participación en el desarrollo urbano, determinar los mecanismo de coordinación y concertación de los sectores público, social y privado en materia de desarrollo urbano, facultad de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano como la dependencia municipal con la autoridad para emitir el presente dictamen, las atribuciones concurrentes en la materia y las atribuciones técnicas administrativas como el controlar las acciones, obras y servicios que se ejecuten en el Municipio para que sean compatibles con la legislación, programas y zonificación aplicables, vigilar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones de la presente Ley, tomando las acciones necesarias para impedir se realicen actos de aprovechamiento de predios, no autorizados o en contravención de las disposiciones legales aplicables y las demás atribuciones técnicas y administrativas que esta Ley le confiere al Ayuntamiento o la propia Dependencia Municipal y la facultad de la presente Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano para solicitar ante el H. Cabildo la autorización de un Programa de Desarrollo Urbano, se emite el siguiente:

### DICTAMEN

**UNO.** – ES DE APROBARSE Y SE APRUEBA QUEDE SIN EFECTO EL PUNTO DE ACUERDO No. X DEL ORDEN DEL DÍA, CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO No. 01/2022 DEL SEGUNDO AÑO DEL EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE FECHA 27 DE OCTUBRE DE 2022.

**DOS.**- Esta Comisión aprueba por **UNANIMIDAD** el Programa Parcial de Urbanización "Los Tamarindos" y somete el presente dictamen para su posible aprobación del H. Cabildo, ya que cumple con las normas y reglas que la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y su Reglamento de Zonificación del Estado de Colima señalan para este proceso.

### TRES. – ÁREA DE APLICACIÓN

El área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización "Los Tamarindos" está constituido por un polígono con una superficie de **6,830.32 m<sup>2</sup>**, conservando 3,964.40 m<sup>2</sup>, en calidad de rústico al norte del presente programa parcial. A continuación, se anexan los cuadros de construcción del plano topográfico, de los polígonos de aplicación objeto del presente Programa Parcial.

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - ÁREA DE APLICACIÓN						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,137,926.5493	631,290.1671
1	2	S 71°51'39.46" E	74.099	2	2,137,903.4806	631,360.5838
2	I	S 69°21'09.79" E	26.830	I	2,137,894.0200	631,385.6900
I	J	S 37°03'11.64" W	7.924	J	2,137,887.6957	631,380.9151
J	K	S 39°04'28.95" W	22.938	K	2,137,869.8887	631,366.4568
K	L	S 41°18'10.53" W	15.772	L	2,137,858.0400	631,356.0463
L	M	S 52°17'10.67" W	12.974	M	2,137,850.1038	631,345.7832
M	N	S 88°59'46.89" W	7.222	N	2,137,849.9773	631,338.5621
N	O	S 71°49'17.83" W	5.673	O	2,137,848.2073	631,333.1719
O	P	S 51°48'15.22" W	5.120	P	2,137,845.0415	631,329.1482
P	Q	S 41°03'54.60" W	6.182	Q	2,137,840.3802	631,325.0869
Q	R	S 35°11'38.90" W	17.229	R	2,137,826.3009	631,315.1572
R	S	N 61°17'51.76" W	59.897	S	2,137,855.0668	631,262.6201
S	1	N 21°04'30.12" E	76.607	1	2,137,926.5493	631,290.1671
SUPERFICIE = 6,830.32 m <sup>2</sup>						

Cuadro de construcción del área de aplicación incluyendo la superficie para la consolidación de la vialidad CD-8 denominada Pablo Silva García.

#### CUARTO. - ANÁLISIS DE LA ESTRATEGIA

- **CLASIFICACIÓN DE ÁREAS**

El predio se localiza dentro de la Reserva Urbana a Corto Plazo **RU-CP-4**, la cual cuenta con una superficie de 2.18 hectáreas. Delimitada al norte por la calle Pablo Silva, al oriente y sur por la vialidad de proyecto AC-1; y al poniente por el área de protección AP-2.

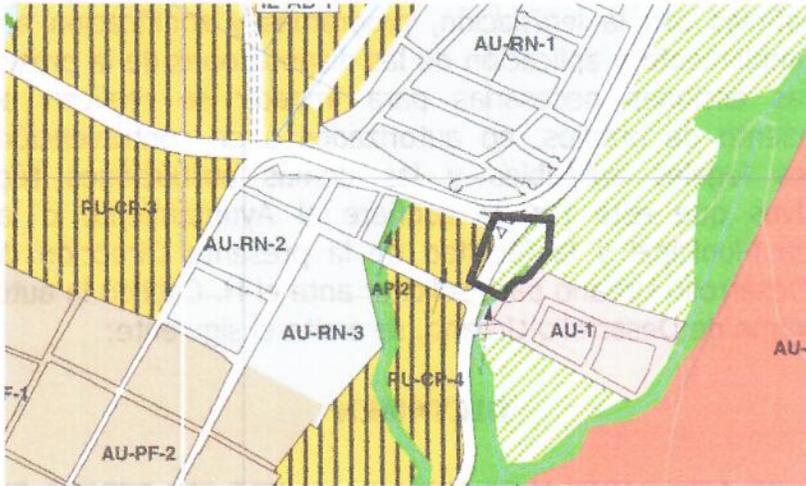


Gráfico 1.- Clasificación de áreas del PDUCC

- **ZONIFICACIÓN**

Tiene consignada la zonificación general de **H3-15** Zona habitacional de densidad media. Corresponde al área de reserva urbana RU-CP-3, con una superficie aproximada de 0.37 ha., **MD-14** Corredor Urbano Mixto de intensidad media. Corresponde al área urbana RUCP-13, con una superficie aproximada de 0.10 ha., a las cuales se sujeta el presente Programa Parcial y una zonificación de **S-1** Zona de Servicios a la Industria y al Comercio. Corresponde al área de reserva urbana RU-CP-3, con una superficie aproximada de 0.51 ha., por el frente norte del predio mismo que en su momento será objeto de otro estudio.



Gráfico 2.- Zonificación del PDUCC

- **ESTRUCTURA URBANA**

**VR-1** Vialidad Regional, que constituye la carretera estatal, que parte del norte de la ciudad, y que comunica a Comala con San Antonio.

**VP** Al interior del área urbana, como Vías Principales (Reglamento de Zonificación art. 197 frac. III ), operan las siguientes:

- La Av. Ignacio Allende-Miguel Hidalgo.
- La Av Venustiano Carranza-Fco I Madero.

FMS  
BGL  
A  
A

**AC-1** Arteria Colectora, corre de sur a norte, en dos sentidos a partir de la calle 16 de septiembre, opera como malecón al arroyo Suchitlán hasta que cruza la calle reforma, puede hacer las funciones de vía alterna para cruzar la ciudad para el tráfico que va a la carretera de San Antonio. El derecho de vía (a partir de la calle 16 de septiembre) debe ser de 25.00 metros y debe ajustarse a las normas que establece el Reglamento de Zonificación en su artículo 214. Del entronque de la carretera a la calle 16 de septiembre, requiere un proyecto especial por lo particular del problema del malecón, debe alojar dos carriles de sur a norte y uno de estacionamiento

**CD-8** Calle de Distribución, es la calle que limita al norte la unidad deportiva, y es la penetración para la Colonia Miguel de la Madrid. El derecho de vía se ajustará según su intensidad como se indica en el artículo 215 del Reglamento de Zonificación y debe ajustarse a las normas que se establecen en el mismo artículo.



Gráfico 3.- Integración a la Estructura urbana del PDUCC

**QUINTO.- LOTIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN PROPUESTA**

La presente propuesta pretende la densificación de la zona mediante la consolidación del fraccionamiento con un aprovechamiento predominantemente Habitacional Unifamiliar Densidad Media H3-U de acuerdo con el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.



Gráfico 4.- Lotificación propuesta

**SEXTO. – MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO**

El proyecto de Programa Parcial de Urbanización "Los Tamarindos", plantea una lotificación dentro de un polígono de aplicación de 6,830.32 m<sup>2</sup>, para quedar distribuidos en los siguientes usos y destinos: 21 lotes de uso **H3-U**, con frente promedio de 8 mts y una superficie promedio de 140 m<sup>2</sup>, 1 lote de uso **MD-2**, con superficie de 258.96 m<sup>2</sup>, 1 lote de espacios verdes y abiertos destinados a (jardín vecinal) (**EV**), con una superficie de 735.96 m<sup>2</sup>, dando un total de 23 lotes.

MANZANA	MZA 080		MZA 081	MZA 082	
LOTE:	MD-2	H3-U	H3-U	EV	
1		155.87	163.13	735.96	
2		144.00	143.44		
3		144.00	140.00		
4		144.00	140.00		
5		144.00	142.03		
6		165.23	152.40		
7		156.05	148.32		
8		156.05	144.46		
9		156.05			
10		156.05			
11		149.36			
12		311.03			
13		264.00			
14	258.96				
15					
16					
SUPERF.	258.96	2245.69	1173.78	735.96	4,414.39
SUP. TCT.	2,504.65		1,173.78	735.96	4,414.39
Nº LOTES	1	13	8	1	23
TOT. LOT	14		8	1	23

Por consiguiente, la distribución de superficies en el Programa Parcial de Urbanización "LOS TAMARINDOS", queda conformada de la siguiente manera:

TIPO DE ÁREA	PPU Los Tamarindos	
	SUP (M2)	%
ÁREA VENDIBLE	3,678.43	53.86
ÁREA DE CESIÓN	735.96	10.77
ÁREA DE VIALIDAD	2,125.69	31.12
ZONA FEDERAL	290.24	4.25
<b>TOTAL</b>	<b>6,830.32</b>	<b>100.00</b>

**SEPTIMO.- CÁLCULO DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS**

Respecto a la superficie destinada para equipamiento es necesario partir del Programa Parcial de Urbanización "Los Tamarindos" del cual se deriva este análisis, en el cual se determinó una superficie de cesión con base en el área vendible y los usos predominantes y permisibles de acuerdo al proyecto propuesto.

USO	PPU Los Tamarindos	
	LOTES	SUP (M2)
H3-U	21	3,419.47
MD-2	1	258.96
EV	1	735.96
VIALIDAD	-	2,125.69
ZONA FED	-	290.24
<b>TOTAL</b>	<b>23</b>	<b>6,830.32</b>

*[Handwritten signatures and notes in blue ink on the right margin, including a large signature and the word 'FOLIO' written vertically.]*

Con base en los datos anteriores, la superficie para equipamiento por cálculo y generado en el proyecto se determinó de la siguiente manera:

CUADRO DEL CÁLCULO DE ÁREAS DE CESIÓN				
PPU Los Tamarindos				
USO	LOTES	SUPERFICIE	APORTACION	TOTAL
H3-U	21	3,419.47	20%	683.89
MD-2	1	258.96	20%	51.79
<b>TOTAL</b>	<b>22</b>	<b>3,678.43</b>		<b>735.69</b>

CESION POR CALCULO	735.69
--------------------	--------

CESION EN PROYECTO	735.96
--------------------	--------

0.27

Quedando un superávit de 0.27 m<sup>2</sup> a favor del H. Ayuntamiento de Comala

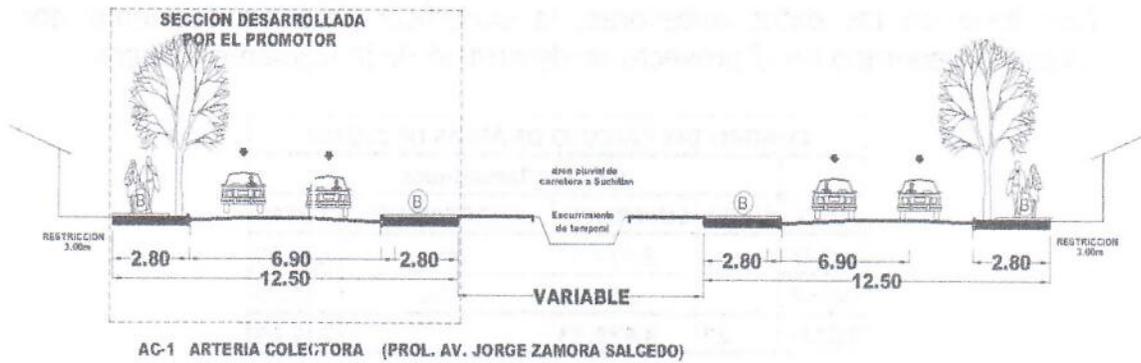
### PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO URBANO

En virtud de que la zona se encuentra inmersa en un área con equipamiento urbano consolidado, que la superficie a otorgar de área de cesión es menor, y que reglamentariamente un porcentaje de esta debe ser destinado necesariamente para áreas verdes o espacios abiertos, se plantea que la totalidad de la superficie de cesión a otorgar en la propuesta se utilice para generar un jardín vecinal, aprovechando el arbolado de grandes dimensiones existente en la colindancia oriente del predio.

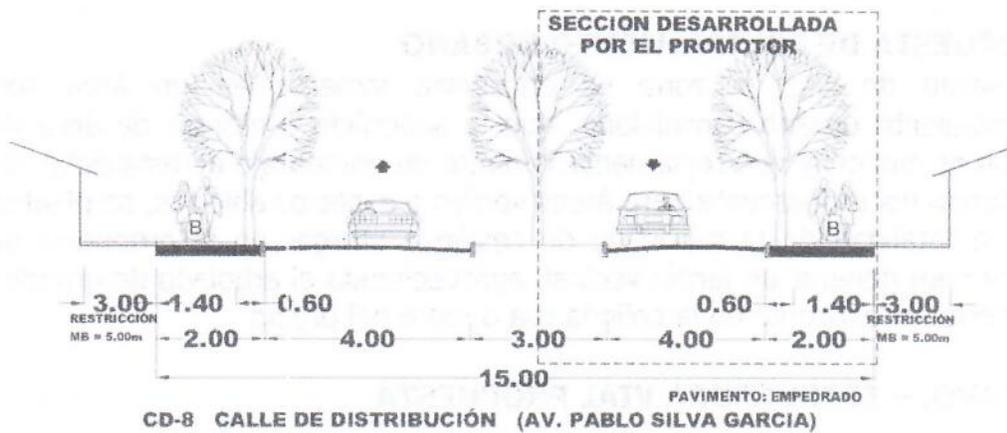
### OCTAVO. – ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA

La estructura urbana del Programa Parcial de Urbanización "Los Tamarindos", está distribuida en 03 manzanas, teniendo un total de 23 lotes, de los cuales 21 son de uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media H3-U, 1 con uso Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD-2 y 1 lote destinado a Espacios Verdes y Abiertos (jardín vecinal). Las vialidades que impactan en el presente Programa Parcial son, la **AC-1** misma que seguirá el criterio autorizado en el Programa Parcial de Urbanización denominado Jardines de San Jorge como Av. Jorge Zamora Salcedo, la cual contempla la consolidación del trazo vial al 100% de la Arteria Colectora de 12.50 m de sección dentro del área de aplicación, misma que se complementará con otra sección de 12.50 m, que deberá desarrollar el otro propietario, para consolidar un par vial total de 25.00 m, así mismo la **CD-8** que se encuentra parcialmente desarrollada, y que el presente proyecto contempla ejecutar el 50 % de la vialidad a la cual da frente el área de aplicación, y como parte de las acciones urbanas complementarias, rehabilitar en los tramos que así lo requieran el empedrado existente en el otro 50% de la vialidad, por lo que el proyecto contempla la consolidación de las vialidades existentes y propone la creación de nuevas vialidades necesarias para su correcta operación:

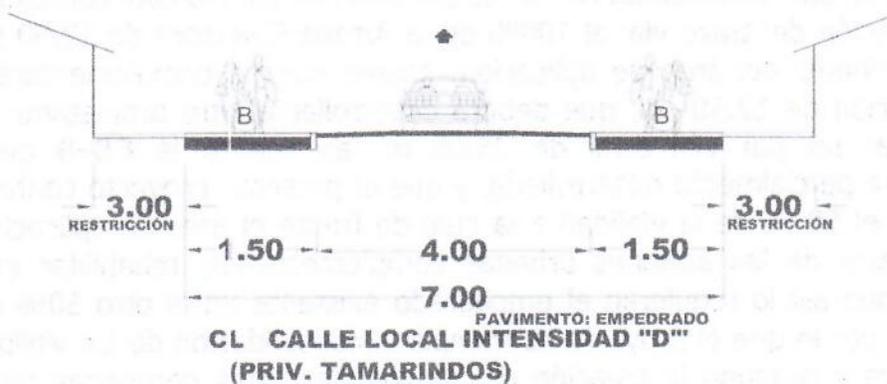
**Arteria Colectora (AC-1) Av. Jorge Zamora Salcedo:** Con un derecho de vía de 12.50 metros, la cual una vez consolidada operará como un par vial. En tanto no se desarrolla la totalidad consideran dos carriles de circulación de 3.45 metros cada uno y aceras de 2.80.



**Calle de Distribución (CD-8) Av. Pablo Silva García:** Con un derecho de va de 15.00 metros, con 2 carriles de circulación de 4.00 metros cada uno, se eliminan los carriles de estacionamiento para conservar la franja arbolada en un camellón de 3 metros y aceras de 2.00 metros.



**Calles locales (CL):** Este tipo de calles son exclusivamente de acceso directo a las propiedades colindantes, por tanto, no deben soportar más tránsito que el generado por la calle misma, evitando el movimiento de paso a través de ellas. La calle local propuesta será de acceso restringido o intensidad D.



**NOVENO. – COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO**

Los usos y destinos que son permitidos en estas zonas se describen en el siguiente cuadro:

Zona	Categoría	Grupos Permitidos
<b>H3-U</b> Habitacional unifamiliar densidad media	Predominante Compatible Compatible Condicionado Condicionado Condicionado	Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos Comercial y servicios básicos Oficinas de pequeña escala Manufacturas domiciliarias

*Handwritten notes and signatures in blue ink:*

FMS

2

sepe C

A

A

<b>MD-2</b> Corredor Urbano Mixto intensidad media	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
	Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
	Predominante	Vivienda unifamiliar
	Compatible	Alojamiento temporal restringido
	Compatible	Alojamiento temporal mixto
	Compatible	Comercio y servicios básicos
	Compatible	Comercios y servicios especializados
	Compatible	Centros de diversión
	Compatible	Centros comerciales
	Compatible	Comercios y serv. de impacto mayor
	Compatible	Oficinas de pequeña escala
	Compatible	Oficinas en general
	Compatible	Manufacturas domiciliarias
	Compatible	Manufacturas menores
Compatible	Equipamiento urbano barrial	
Compatible	Equipamiento urbano general	
Compatible	Espacios abiertos	
Condicionado	Comercio temporal	
<b>EV</b> Espacios verdes abiertos	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 factibles de desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles o condicionados, que se describen en cada zona, son las que en forma específica se detallan en el Cuadro 3 del artículo 29 del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, denominado "Clasificación de Usos y Destinos" y como se enuncia en el artículo 28 del mismo Reglamento, los usos que no se encuentran clasificados en alguna de las tres categorías mencionadas, se consideran usos prohibidos y no deberán permitirse en la zona señalada.

### DECIMO. – NORMAS DE CONTROL DE INTENSIDAD EN LA EDIFICACIÓN

Las zonas mencionadas con anterioridad se sujetarán a las normas de control de intensidad descritas en el siguiente cuadro:

ZONAS		HABITANTE POR HECTÁREA	VIVIENDAS POR HECTÁREA	INDICE DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE MINIMA DEL TERRENO	FRENTE MINIMO DEL LOTE	COEF. DE OCUPACION DEL SUELO	COEF. DE UTILIZACION DEL SUELO	M= MTS, R= RESULT. COS Y CUS	CAJONES POR UNIDAD	% DE FRENTE JARDINADO	RESTRICCIÓN FRONTAL	RESTRICCIÓN LATERLA	RESTRICCIÓN POSTERIOR	MODO DE EDIFICACIÓN
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA	H3-U	220	44	140	140	8	0.7	1.4	R	1	30	3	-	3	SEMICERRADO
CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD MEDIA	MD-2	-	-	-	250	15	0.7	2.1	R	s/tabla	30	5	-	3	VARIA

## DÉCIMO PRIMERO. - CRITERIOS TÉCNICOS APLICABLES

### Red de abastecimiento de agua potable.

El diseño y la ejecución de la red hidráulica se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-013-CNA-2000 que establece las especificaciones y métodos de prueba, que debe cumplir la red de distribución de agua potable para garantizar su hermeticidad y estanquidad, con el fin de preservar el recurso hidráulico y evitar su contaminación. La red de distribución de agua potable será a base de tubería de PVC, de acuerdo a las especificaciones señaladas por la COMAPAC, al igual que las piezas especiales; construyéndose atraques de concreto en todo cambio de dirección. Las tomas domiciliarias se construirán con abrazadera de PVC, conector recto de bronce, válvula de inserción plomo de 1/2" y sifón de tubo de plomo, tubería de 1/2" a base de polietileno de alta densidad, llave de nariz de 1/2" y medidor.

El proyecto ejecutivo considerará la distancia mínima de separación entre la tubería hidráulica principal y la sanitaria, telefónica o eléctrica que será de 2.50 metros. La tubería hidráulica se tenderá por encima de la sanitaria, con una distancia mínima de 0.50 metros; los rellenos posteriores al tendido de las redes tendrán una compactación equivalente a la del terreno en que se instalan, estimándose de acuerdo al artículo 193 del reglamento una dotación de 150 litros de agua potable por habitante al día lo que requiere un volumen de 58,500 litros por día.

**El punto de conexión a la red municipal de agua potable lo determinará el organismo operador, el cual quedará determinado en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización, debiendo ejecutar las instalaciones y conexiones que para ello sean necesarias.**

### Red de alcantarillado sanitario.

El proyecto y la construcción de la red sanitaria se sujetarán a lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-CNA-1995 relativa a las condiciones de hermeticidad que deben cumplir los sistemas de alcantarillado sanitario que trabajen a superficie libre. La excavación se llevará a cabo por medios mecánicos; la red será a base de tubería de PVC de 8" con junta hermética, cumpliendo las especificaciones ASTM/C-14-70; mismas que se alinearan y nivelaran según el proyecto autorizado; las desviaciones, no serán mayores de 5 mm. En tuberías hasta de 24 y no mayores de 10 mm. cuando se traten de tuberías de mayor diámetro. En los rellenos, se agregará agua suficiente hasta lograr una compactación óptima.

Las descargas domiciliarias se colocarán una por cada predio hacia la red de atarjeas de la calle, con pendientes mínimas del 2%, con registro en el lindero frontal, al interior del predio, con medidas mínimas de 0.40 X 0.60 metros.

Toda la tubería tendrá juntas herméticas en su unión, para evitar cualquier fuga; la tubería será probada para resistir una presión interna mínima de 0.75 Kg/cm<sup>2</sup> para el caso de atarjeas y de 1.5 Kg/cm<sup>2</sup> para las redes colectoras y emisoras.

**El punto de conexión de drenaje a la red municipal se realizará al poniente del predio, sobre la calle Pablo Silva García hasta el punto en que los niveles lo permitan mismo que quedará determinado en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización.**

Fils  
B6-199

A  
supc

Atendiendo al contenido de la factibilidad de la COMAPAC,

- El predio rustico en cuestión deberá cumplir con las normas y condiciones (según su caso) que establece la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima en el Título Octavo de la misma Ley.
- El desarrollador del fraccionamiento tendrá que construir por su cuenta las instalaciones y/o conexiones de agua potable y alcantarillado necesarias según sea el caso como lo establece el Art 60 de la Ley de Agua para el Estado de Colima.
- El desarrollador cumpla con la normatividad vigente y requerimientos aplicables en materia de Desarrollo Urbano.
- En relación al servicio de alcantarillado y saneamiento se deberá cumplir con la normatividad en la materia. La operación de dicha red deberá ser por gravedad con una pendiente mínima de 4 al millar, no se autorizarán cárcamos de bombeo y de ser necesario, el desarrollador deberá por su cuenta obtener todos los permisos ante las dependencias correspondientes o particulares por el paso de las instalaciones.
- El desarrollador independientemente de los costos aplicados a la nueva infraestructura o la mejora de la actual deberá realizar el pago de los derechos de entronque colectivo a las redes de agua potable y alcantarillado de conformidad con lo señalado en el Artículo 10 <de la Ley que establece las cuotas y tarifas para el pago de derechos por los servicios públicos de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Comala, previo a otorgar los servicios. Así como lo relativo a los artículos 11 y 12 de la misma
- El desarrollador deberá formalizar mediante convenio con el Organismo Operador de Agua Potable (COMAPAC) la servidumbre de paso de la línea de conducción que actualmente cruza el predio.
- En el Programa Parcial de Urbanización (PPU) se deberá incluir de manera general descriptiva las acciones a efectuar para conectarse a la red municipal (puntos de conexión y trayectos en vía pública).
- En el Proyecto Ejecutivo de Urbanización se deberá incluir las obras las obras de urbanización que serán necesarias para efectuar las conexiones a la fuente de abastecimiento o red municipal de agua potable y al sistema de alcantarillado sanitario, así como también las obras exteriores adicionales y las adecuaciones requeridas por la COMAPAC en la fuente de abastecimiento que dotará de agua al fraccionamiento.

#### **Sistema de desalojo de aguas pluviales.**

El desalojo de aguas pluviales se realizará de manera superficial, canalizando los escurrimientos sobre la superficie de rodamiento de las validades hacia el dren pluvial ubicado al oriente del predio, cuyas características y especificaciones quedarán establecidas en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización previa aprobación del organismo operador del sistema.

#### **Red de electrificación.**

Como se señala en la fracción IV del artículo 173 del Reglamento, se dotará de una red hibrida cuyos conductores de media tensión se tienden de forma aérea con transformadores instalados en los postes y los conductores de baja tensión se instalan de forma subterránea.

El sistema de distribución de energía eléctrica con red primaria, contará con uno o más puntos de conexión aéreos o subterráneos y acometidas domiciliarias.

Todas las obras, alturas mínimas de las líneas sobre portes metálicos, la separación máxima entre ellos, la altura mínima y longitud máxima de la

acometida a los predios, se ajustarán en todos los casos a las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad, CFE, debiéndose de cualquier caso, respetar las alturas mínimas para tendido de líneas sobre postes de 7.50 metros en baja tensión y 10.50 metros en alta tensión; prever la separación máxima entre postes de 50 metros en baja tensión y de 90 metros en alta tensión y una altura mínima de acometida eléctrica a cada predio de 5.50 metros, con un desarrollo máximo de línea de 35 metros.

### **Red de alumbrado público**

El proyecto y las obras de electrificación del fraccionamiento se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-1999 para Instalaciones eléctricas (que deroga la NOM-001-SEMP-1994, relativa a las instalaciones destinadas al suministro y uso de la energía eléctrica, publicada el 10 de octubre de 1994), suministrando la energía eléctrica por medio de un sistema de distribución subterráneo.

De igual forma, el tendido, distribución y diseño del sistema de alumbrado público se sujetará a lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-013-ENER-2004 relativa a la eficiencia energética para sistemas de alumbrado en vialidades y áreas exteriores públicas.

### **Sistema de canalización de redes de comunicación alámbrica**

Se construirá la red subterránea de telefonía considerando los lineamientos y las recomendaciones que emita Teléfonos de México. S.A. de C.V. Esta red será introducida de manera simultánea al resto de la urbanización.

### **Señalamiento**

Para propiciar la identidad y homogeneidad de la imagen en el fraccionamiento, se dotará de placas de nomenclatura de calles y señalización vial, de acuerdo a la jerarquía vial planteada en este Programa y a las normas técnicas de las dependencias normativas.

### **Vialidades y Pavimentos**

Preliminarmente a la pavimentación de las calles locales, la cual se hará a base de empedrados se realizará el mejoramiento de terracerías, ejecutando los cortes y terraplenes de acuerdo al proyecto, en el caso de terraplenes, se realizarán en capas no mayores de 20 centímetros compactándolas al 95% proctor, hasta llegar al nivel de sub-rasante. Para recibir el empedrado se colocará una cama de arena y tierra de 10 centímetros para recibir el empedrado, mismo que se poreará con material de banco, en las áreas de las vialidades que marca el proyecto.

Las calles, consideradas como locales de distintas características se sujetan a lo dispuesto por el artículo **223** de El Reglamento, con guarniciones de concreto para dar seguridad al peatón en las banquetas.

### **Aceras**

Las aceras tendrán las anchuras mínimas reglamentarias o mayores a las estipuladas plasmadas en las secciones viales. Las banquetas tendrán un espesor de 8 centímetros, a base de concreto con una resistencia a la compresión de  $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$ , acabado grabado de acuerdo al proyecto; así mismo, colindante al machuelo, se dejará un espacio de 0.60 metros para siembra de árboles y área verde. Su pendiente máxima será del 10% y la mínima longitudinal del 5%.

Para el ingreso y salida de vehículos a las fincas, se construirán rampas para ligar la acera con la superficie de rodamiento, con una pendiente máxima del 10% y llevarán lados inclinados y no verticales.

### **Machuelo**

El machuelo será hecho en sitio a base de concreto con perfil "trapezoidal" y resistencia a la compresión de  $f'c = 250 \text{ kg/cm}^2$ .

### **Cruces peatonales y rampas**

De la misma manera, se contempla para la etapa del proyecto ejecutivo el diseño de aceras y banquetas con sus ochavos y rampas para discapacitados, intersecciones y cruces peatonales, de acuerdo a las Normas para la Accesibilidad de las Personas con Discapacidad.

### **Arbolado y Jardinería**

Se propone conservar las especies que no resulten afectadas por los trabajos de urbanización, así como forestar con especies nativas de porte medio que armonicen con el paisaje local y acatando las recomendaciones que en su caso emitan las autoridades competentes. La estrategia de arborización se ejecutará de manera inmediata una vez concluidas las obras de urbanización.

Es importante precisar que no obstante que el predio tiene acceso a través de la viabilidad parcialmente consolidada denominada Pablo Silva García, atendiendo a lo establecido en el Art 325 de la Ley de asentamientos humanos del Estado de Colima, el cual precisa que *"cuando los predios en los que se autorice realizar las obras de urbanización o bien en los que vaya a llevarse a cabo su primera etapa, no colinden con una zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la vialidad de liga y la conexión de los servicios necesarios, debiéndose realizar las gestiones administrativas que marca la presente Ley, así como otros ordenamientos en la materia". Los trabajos de urbanización iniciaran por la consolidación de dicha vialidad.*

### **DÉCIMO SEGUNDO. -ACCIONES URBANAS**

Para llevar a cabo los objetivos del **Programa Parcial de Urbanización "Los Tamarindos"**, las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio son responsabilidad del promotor en este caso el Ing. Juan José Mendoza Castañeda quién está obligado de conformidad a lo dispuesto en el Art 293 de La Ley a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen conforme al presente Programa Parcial y al Proyecto Ejecutivo que la autoridad municipal autorice. Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, pública o privada, requerirá de la autorización del H. Ayuntamiento de Comala conforme a lo que establecen las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

De igual manera y atendiendo al Reglamento de zonificación las áreas de cesión para destinos se habilitarán para su inmediata utilización, las correspondientes a espacios verdes o abiertos serán a costo total del urbanizador y a satisfacción de las autoridades municipales.

Atendiendo el capítulo XXI del Reglamento de Zonificación, en sus artículos 196 al 216, para construir por cuenta del promotor las calles y vialidad que contendrán el sistema de vías de comunicación de la presente urbanización; siendo el caso de consolidar el 100% las calles locales interiores; también, se compromete a construir el 50% la calle de distribución CD-8, a la cual da frente el área de aplicación lo que equivale a una sección de 7.50 m y como parte de las acciones urbanas complementarias rehabilitar en los tramos que así lo requieran el empedrado existente en el otro 50% de dicha vialidad (vialidad de liga), ejecutar el 100% de la arteria colectora AC-1 dentro del área de aplicación del presente desarrollo, la cual tiene una sección en dicho tramo de 12.50 m y funcionará como par vial, quedando el

BGL

N

suplic

FALS.

otro lado del par vial como parte de las obligaciones que en su momento deberá desarrollar el propietario colindante, es decir otra sección de 12.50 m, para completar 25.00 m de sección total.

De conformidad con el Art 337 de La Ley, 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.

### DÉCIMO TERCERO.- CONCLUSIONES

Finalmente, la presente propuesta puede resumirse de la siguiente manera:

- El número de manzanas es de 3.
- El número de lotes vendibles es de 22 lotes.
- El número de lotes para H3-U es de 21 lotes.
- El número de lotes para MD-2 es de 1 lote.
- El número de lotes de equipamiento EV es de 1 lote.
- La superficie de los lotes H3-U es de 3,419.47 m<sup>2</sup>.
- La superficie de los lotes MD-2 es de 258.96 m<sup>2</sup>.
- La superficie de los lotes EV es de 735.96 m<sup>2</sup>.
- La superficie de vialidad es de 2,125.69 m<sup>2</sup>.
- La superficie de zona federal es de 290.24 m<sup>2</sup>.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera factible la propuesta en virtud de que el estudio contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable Ayuntamiento y cuya justificación se expresa en los considerandos del mismo. Para que surta los efectos legales, en caso de que la autoridad municipal resuelva su autorización y deberá ser publicado en el Periódico Oficial El Estado de Colima.

**DÉCIMO CUARTO.** -- Que con fundamento a los artículos 273, 275, cumple con los requisitos establecido ante la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

### TRANSITORIOS

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

**SEGUNDO.** - Una vez publicado el dictamen 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.

- - - - 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 dio lectura al siguiente dictamen:

En las oficinas que ocupa la Sala de Regidores de este H. Ayuntamiento de Comala, el día 02 de Marzo del presente año, siendo las 5:30 horas, se reunieron los 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; con la finalidad de analizar y dictaminar lo relativo a la solicitud de al INCORPORACION MUNICIPAL "LOS AGUAJES". Localizado al Noroeste de la Cabecera Municipal de Comala.

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos **42 y 45**, fracción **II**, inciso **b) y c)**, de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; **21**, fracción **VIII, IX, y XVIII** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, y además por los artículos **1, 2, 3 y 12** fracción **XIV**, y demás relativos del Reglamento General de la Administración Pública del Gobierno Municipal de Comala, así como los artículos **1,5,6,20,21, 60 fracción XIII, 111 fracción XIV, 125, 126 y 140** del Reglamento que rige el Funcionamiento de las Sesiones y Comisiones del Ayuntamiento de Comala, Colima.

#### ANTECEDENTES

**UNO.-** Localizado al Noroeste de la Cabecera Municipal de Comala, Colima, y está conformada por la fracción "B", en que se dividió la fracción 2 del predio rústico denominado "Los Aguajes" de la población de Comala.

**DOS.-** Que el H. Cabildo Constitucional del Municipio de Comala, Col., en Sesión celebrada el día 19 de noviembre del año 2019, se aprobó por UNANIMIDAD el Programa Parcial de Urbanización denominado "LOS AGUAJES", según constancia certificada del punto de Acuerdo expedida el día 17 de Diciembre del año 2019, por la Secretaria del H. Ayuntamiento Constitucional de dicho Municipio.

**TRES.-** Que el Secretario de Desarrollo Urbano, 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, dictaminó la congruencia del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "Los Aguajes".

**CUATRO.-** Que el sábado 19 de Septiembre 2020, se publicó en el periódico Oficial "El Estado de Colima" El documento correspondiente al Programa Parcial de Urbanización Los Aguajes, localizado en la fracción "B" del predio los Aguajes, en el Municipio de Comala, Colima.

**CINCO.-** Que con fecha del 25 de Julio del 2022 se obtiene la Autorización del Proyecto Ejecutivo y la Licencia de Urbanización, bajo la Modalidad de II: Urbanización Inmediata ejecutarse en los plazos que establece el art. 300 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Bajo oficio DOPDU-513/2022, firmada por el Ing. Miguel Martínez Ramírez, Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Comala.

**SEIS.-** Referente a la Licencia de Urbanización autorizada (Modalidad I: Urbanización por etapas) No. DPOPDU 513/2022 emitida el 25 de Julio de 2022, el Arq. Ramón Aviña Iglesias, firma como director responsable de obra con registro: 052 vigente en este municipio, el proyecto ejecutivo autorizado.

**SIETE.-** Mediante oficio **DOPDU-043/2023** de fecha 18 de Enero de 2023, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano solicita el **Vo.Bo.** Con referencia a la **Factibilidad** otorgada por la Comisión de Agua potable y Alcantarillado del Municipio de Comala (COMAPAC) el día 26 de Febrero de 2018, bajo oficio **No. COMAPAC 35/2018**. Donde la respuesta a la petición fue: **"Se solicita solventar las observaciones señaladas..."**, mismas observaciones que se manifiestan en el oficio expedido por la COMAPAC No. **DGC-041/2023** de fecha 02 de febrero de 2023, por lo que esta dirección determina IMPROCEDENTE la Incorporación Municipal, haciéndole llegar las observaciones el promotor del fraccionamiento para lo conducente.

**OCHO.-** En análisis a las observaciones expuestas por la COMAPAC y la dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano se ejerce la petición al promotor de la SOLICITUD DE FIANZA por los trabajos faltantes de obras de urbanización, misma que se notifica al promotor bajo oficio DOPDU-952/2022, y que se sustentan bajo la fianza otorgada No. 2348231-0000 por el total de las obras faltantes.

**NUEVE.-** Posteriormente se solicita LA RECONSIDERACIÓN ante el órgano operador de agua potable municipal de otorgar el Vo.Bo. De la factibilidad antes mencionada bajo oficio DOPDU-109/2023 de fecha 14 de Febrero de 2023. Misma que la COMAPAC en respuesta positiva otorga el Vo.Bo. Bajo oficio DGC-060/2023 de fecha 01 de Marzo de 2023. El cual esta dirección determina Procedente continuar con los trámites para la Incorporación Municipal del Fraccionamiento "Los Aguajes".

### CONSIDERANDOS

**PRIMERO.-** Que esta comisión de cabildo recibió el oficio identificado como 053/2023 suscrito por la Licenciada María Adriana Jiménez Ramos de fecha 02 de marzo de 2023, por medio del cual turna a esta comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda el oficio número **DOPDU-012/2023** que contiene el oficio de solicitud suscrito por el **ING. MIGUEL MARTINEZ RAMIREZ**, Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del municipio de Comala, con la finalidad de poner a consideración de esta comisión la solicitud la **INCORPORACIÓN MUNICIPAL** del fraccionamiento: "LOS AGUAJES", Localizado al Noroeste de la Cabecera Municipal de Comala.

**SEGUNDO.** Conforme al Dictamen Técnico identificado como: DOPDU-013/2023 de fecha 27 de Febrero de 2022, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, se acredita que el urbanizador cumple con lo estipulado en los ordenamientos legales aplicables al caso mencionando.

### DICTAMEN

**PRIMERO.-** Es de aprobarse y se aprueba el documento que contiene la **INCORPORACIÓN MUNICIPAL** del fraccionamiento: "LOS AGUAJES", Localizado al Noroeste de la Cabecera Municipal de Comala, promovido por

*[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin, including 'FALS', 'DGC', 'A', and 'Miguel']*

*[Handwritten initials 'M' in blue ink on the left margin]*

*[Handwritten mark in blue ink at the bottom right]*

el Sr. Gonzalo Carrillo Rocha en su calidad de propietario y promotor, la cual se describe de la siguiente manera:

Se pretende la INCORPORACION MUNICIPAL de **32 (treinta y dos) lotes H3-U (HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA), 1 (un) Lote para Equipamiento Institucional (EI), 1 (un) Lote para Espacios Verdes Abiertos (EV), 1 (un) Lote para Servicio a la Industria y el Comercio (S)**, así como área de vialidad. Según tabla descrita a continuación:

ETAPA UNICA		
LOTES	USO	SUPERFICIE
32	H3-U	4,862.93
1	EV	537.44
1	EI	647.37
1	S	530.96
superficie vialidad		3,421.30
superficie total		10,000.00

**SEGUNDO.-** Que el Director Responsable de Obra Arq. Ramón Aviña Iglesias, con número de registro 052, entero a esta Dirección a mi cargo, mediante oficio recibido del 18 de Octubre del 2022, que las obras de urbanización de la etapa única, se encuentran aptas para su incorporación al municipio.

**TERCERO.-** Que esta dependencia a mi cargo, tiene copia de la fianza equivalente al 20% del costo total de las obras de urbanización del fraccionamiento "LOS AGUAJES". Con número de Fianza 2344417-0000, con fecha de expedición 06 de octubre de 2022 por el monto de \$216,604.78 (*Doscientos dieciséis mil seiscientos cuatro pesos 78/100 M.N.*). Para dar cumplimiento al Artículo **306 y 307** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

BGL

**CUARTO.-** Que para verificar el estado físico que guardan las obras de urbanización que correspondiente a la Etapa Única del Fraccionamiento "LOS AGUAJES", y una vez completado el expediente el día en Enero de 2023, se realizó visita al Fraccionamiento en mención, con fecha 18 de Enero del 2023, por parte del Ing. Miguel Martínez Ramírez, Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, así también como el M. en V. Arq. Adrián Reyes Madrid, encargado de Desarrollo Urbano, el Inspector Arq. Sergio Alejandro Flores Adame, Lic. Oscar Manuel Gutiérrez Valencia, director de Ecología; el Ing. Gustavo Ávalos Reyes, presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Cabildo; Lic. Alberto Cobián Montero, director de COMAPAC, con relación a la **Incorporación Municipal** en cuestión. Encontrándose que están concluidas las obras mínimas de urbanización, de acuerdo al artículo 328, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Fds. Reyes C

**QUINTO.-** La Incorporación Municipal de la **Etapa Única**, comprende un total de **32 lotes vendibles H3-U (Habitacional Densidad Media), 1 (uno) Lotes de Equipamiento Institucional (EI), 1 (un) lote de Espacios Verdes Abiertos (EV), 1 (un) lote de Servicio a la Industria y el Comercio (S) y área de Vialidad.** Como se indican en el siguiente cuadro de áreas:

REGISTRO DE LOTES VENDIBLES	NO. DE ÁREA	CÁLCULO DE ÁREA DE CESTÓN	SUPERFICIE DESTINADA
H3-U	32	20%	972.96 m <sup>2</sup>

**LOTIFICACIÓN PROPUESTA PPU "LOS AGUAJES"**

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	USO DEL SUELO
MANZANA 01	1	530.96 m <sup>2</sup>	S
	1	537.44 m <sup>2</sup>	EV
	2	148.39 m <sup>2</sup>	H3-U
	3	148.41 m <sup>2</sup>	H3-U
	4	148.42 m <sup>2</sup>	H3-U
	5	148.44 m <sup>2</sup>	H3-U
	6	148.45 m <sup>2</sup>	H3-U
MANZANA 02	7	148.47 m <sup>2</sup>	H3-U
	8	148.48 m <sup>2</sup>	H3-U
	9	148.50 m <sup>2</sup>	H3-U
	10	148.52 m <sup>2</sup>	H3-U
	11	148.53 m <sup>2</sup>	H3-U
	12	148.55 m <sup>2</sup>	H3-U
	13	148.56 m <sup>2</sup>	H3-U
	14	148.58 m <sup>2</sup>	H3-U
	15	148.59 m <sup>2</sup>	H3-U
	16	195.59 m <sup>2</sup>	H3-U
MANZANA 03	1	647.37 m <sup>2</sup>	EI
	2	148.50 m <sup>2</sup>	H3-U
	3	148.50 m <sup>2</sup>	H3-U
	4	148.50 m <sup>2</sup>	H3-U
	5	148.50 m <sup>2</sup>	H3-U
	6	148.50 m <sup>2</sup>	H3-U
	7	148.50 m <sup>2</sup>	H3-U
	8	148.50 m <sup>2</sup>	H3-U
	9	148.50 m <sup>2</sup>	H3-U
	10	148.50 m <sup>2</sup>	H3-U
	11	148.50 m <sup>2</sup>	H3-U
	12	148.50 m <sup>2</sup>	H3-U
13	148.50 m <sup>2</sup>	H3-U	
14	148.50 m <sup>2</sup>	H3-U	
15	148.50 m <sup>2</sup>	H3-U	
16	148.50 m <sup>2</sup>	H3-U	
17	148.50 m <sup>2</sup>	H3-U	
18	212.45 m <sup>2</sup>	H3-U	

Cabe señalar que el resumen general de todo el desarrollo denominado "LOS AGUAJES", aprobado y publicado en el periódico Oficial "El estado de Colima" con fecha Sábado 19 de Septiembre del 2020, mismo que presenta sin cambio alguno, es el siguiente:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "LOS AGUAJES"		
ÁREA VENDIBLE	5,393.89 M <sup>2</sup>	53.94%
ÁREA DE CESIÓN	1,184.81 M <sup>2</sup>	11.85%
ÁREA DE VIALIDAD	3,421.30 M <sup>2</sup>	34.21%
ÁREA DE APLICACIÓN	10,000.00 M <sup>2</sup>	100%

**SEXTO.-** Respecto al cálculo del área de cesión, de acuerdo a los usos planteados en la Publicación oficial de fecha 19 de septiembre de 2020 deberá de cumplir con lo estipulado de dicha publicación: "presente estudio tenemos que para el Uso **H3-U**, según el **art. 139, fracción IV**, indica que deberá considerarse el **veinte por ciento** de la superficie vendible; mientras que para la zona de **servicios a la industria y el comercio S**, la cesión al ayuntamiento comprenderá el **15%** de la superficie vendible.

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "LOS AGUAJES"						
USO DEL SUELO	No. DE LOTES	ÁREA VENDIBLE	CÁLCULO DE AREA DE CESIÓN	SUPERFICIE REQUERIDA	SUPERFICIE DESTINADA	SUPERAVIT
H3-U	32	4,862.93 m <sup>2</sup>	20%	972.58 m <sup>2</sup>	A	

*[Handwritten signatures and initials: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z]*

S	01	530.96 m <sup>2</sup>	15%	79.64 m <sup>2</sup>	1,184.81 m <sup>2</sup>	132.59 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE REQUERIDA</b>				1,055.55 m <sup>2</sup>		

**SÉPTIMO.-** Que de conformidad al Título VI, artículos del 430 al 455 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, que habla sobre la organización de la función pericial, se tienen dentro del expediente los reportes de la ejecución de las obras, así como las firmas de los proyectos avalados.

**OCTAVO.-** Por lo anterior descrito y con fundamento en el artículo 328, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, esta Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, no tiene inconveniente en emitir **OPINIÓN FAVORABLE**, por considerar que la **INCORPORACIÓN MUNICIPAL** del Fraccionamiento **"LOS AGUAJES"**, cumple con lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

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

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

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

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

**DÉCIMO SEGUNDO.-** El Ayuntamiento deberá hacer efectivas las garantías a que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos, cuando el urbanizador o promovente: IV.-Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado por la citada Ley.

**DÉCIMO TERCERO.-** Remítase el presente dictamen al H. Cabildo Municipal para su posible aprobación.

**DÉCIMO CUARTO.-** De acuerdo a lo anterior y con fundamento en el artículo **330 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de**

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

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

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

**DÉCIMO QUINTO.-** El urbanizador está obligado a incluir lo dispuesto en el art. 335 de Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima en todas las escrituras que otorgue para enajenar lotes del predio urbanizado. Así como cumplir lo dispuesto en el artículo 333 de la misma Ley respecto a las obligaciones de los urbanizadores.

### TRANSITORIOS

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

**SEGUNDO.-** Una vez publicado el dictamen 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.

----- 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 **MAYORÍA de los presentes**, con la abstención del Regidor **Lic. Álvaro Lozano González**. -----

----- 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 a la Regidora **Licda. Elba de la Vega Pascual**, quien da lectura al siguiente PUNTO DE ACUERDO: -----

La que suscribe LICDA. ELBA DE LA VEGA PASCUAL, en mi calidad de Regidora Municipal del H. Ayuntamiento de Cómala, y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 45 fracción VII de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; artículo 60 fracción XIV del Reglamento que rige el funcionamiento de las Sesiones y Comisiones del ayuntamiento de Cómala, Col; someto a consideración de este H. Cabildo el presente punto de acuerdo:

7/15

**PUNTO DE ACUERDO**

Con la finalidad de atender de forma más eficiente las necesidades que requiere nuestro ayuntamiento y estar en condiciones de brindar un mejor apoyo a las actividades deportivas, del Club deportivo Comala, pongo a consideración de este Honorable Cabildo Municipal, la ratificación de los horarios de uso de la cancha de futbol soccer, que se encuentra dentro de la Unidad deportiva "Mary Villa Montero", los cuales quedarían de la siguiente forma:

- 1.- **Martes y jueves de 4:00 pm a 9:30 pm, cada semana.**
- 2.- **Sábados de 10:30 am a 2:30 pm y de 5:00 pm, a 9:00 pm cada quince días.**
- 3.- **domingos de 10:30 am a 2:30 pm, cada quince días.**

Bajo esta tesitura me permito proponer el siguiente punto de acuerdo.

**ACUERDO.**

**PRIMERO.** – Se ponga a consideración del H. Cabildo Municipal, para su análisis, discusión y en su caso su debida aprobación.

**SEGUNDO.** – Se instruya a la Secretaria del H. Ayuntamiento de Comala, Licda. María Adriana Jiménez Ramos, para los trámites correspondientes.

**TERCERO.** – Se notifique a todas las áreas relacionadas con la observancia y cumplimiento del presente punto de acuerdo.

- - - - 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; generándose los siguientes:-----

1.- En uso de la voz el Regidor **Lic. Roberto Cruz Ramírez**, manifiesta estar de acuerdo con el punto de acuerdo debido a la trayectoria del equipo Comala y que tenga algunos horarios, pero tiene entendido que existen otros equipos como Cafisa que tiene una escuelita de futbol para niños, pedir que cuando los horarios no estén ocupados por el Club Comala el Coordinador de Deportes Edgar Cernas pueda disponer de ellos para prestarlos a otros equipos.-----

2.- En uso de la voz la Regidora **Lic. Vanessa Velázquez Vengas**, realiza el siguiente cuestionamiento ¿los horarios fueron consensados con los otros equipos de futbol que también utilizan el campo deportivo? Con el objetivo de evitar malos entendidos como ya se expresó. Contestando la Regidora Elba de la Vega Pascual.-----

3.- En uso de la voz el **Regidor Álvaro Lozano González**, manifiesta que está de acuerdo con la accesibilidad de horarios ya que tiene conocimiento que son varios los equipos que utilizan el campo deportivo.-----

- - - - No habiendo más participaciones, inmediatamente se sometió a consideración el punto de acuerdo anterior; dando cuenta que fue aprobado por **UNANIMIDAD de los presentes.**-----

- - - - En el desahogo del **séptimo 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 **12:54 horas** (doce horas con

cincuenta y cuatro minutos) del día 03 (tres) de Marzo 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 Sexta Sesión Extraordinaria de Cabildo **CONSTE.** - - - - -



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



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

**C. Verónica Fermín Santana**  
**Síndica Municipal**

**REGIDORES:**



**Lic. José Roberto Cruz Ramírez**



**Licda. Elba de la Vega Pascual**

**Licda. María Guadalupe Ávila Ramírez**

**Licda. Vanessa Velázquez Venegas**

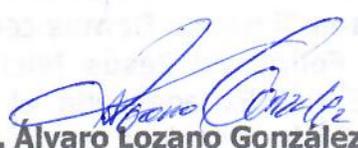
*V.V.V.*



**Ing. Gustavo Avalos Reyes**



**C. María Guadalupe Carrillo Franco**



**Lic. Alvaro Lozano González**



**Licda. Bibiana Gómez Lizama**