



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIA GENERAL DE
GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ

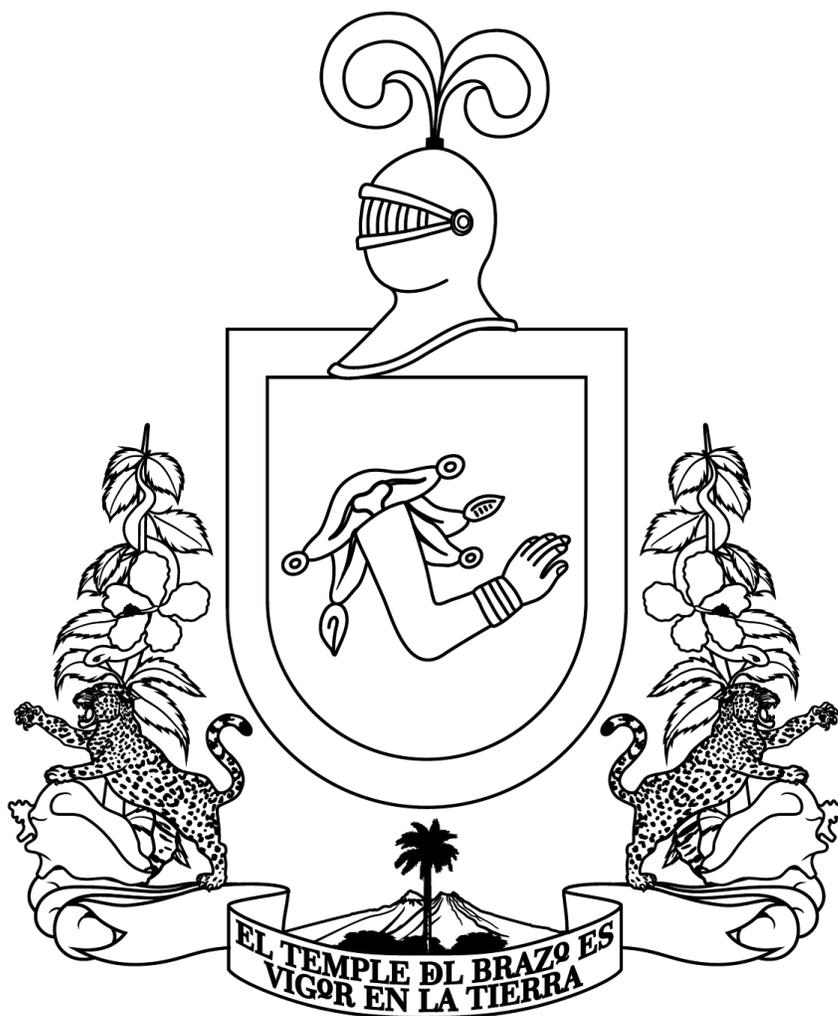
Las leyes, decretos y demás disposiciones obligan y surten sus efectos desde el día de su publicación en este Periódico, salvo que las mismas dispongan otra cosa.



www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 05 DE AGOSTO DE 2023
TOMO CVIII
COLIMA, COLIMA

SUPLEMENTO
NÚM. 2

NÚM.
47
16 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO Y DOCUMENTO RELATIVO AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO MAGISTERIAL NOGUERAS, UBICADO EN EL PREDIO RÚSTICO IDENTIFICADO COMO PARCELA NÚMERO 24 Z-0 P1/1, EN EL EJIDO COMALA, DEL MUNICIPIO DE COMALA, COLIMA. **Pág. 3**

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

RELATIVO AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO MAGISTERIAL NOGUERAS, UBICADO EN EL PREDIO RÚSTICO IDENTIFICADO COMO PARCELA NÚMERO 24 Z-0 P1/1, EN EL EJIDO COMALA, DEL MUNICIPIO DE COMALA, COLIMA.

INDIRA VIZCAÍNO SILVA, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracciones III y XXXVII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por los artículos 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente para estos efectos, en términos del Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.757/2023, de fecha 04 de julio de 2023, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día de su fecha, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Magisterial Nogueras**, ubicado en el predio rústico identificado como parcela número 24 Z-0 P1/1, en el ejido Comala, del municipio de Comala, Colima, promovido por MAGISTERIAL COLIMA TBC Y EMSAD, por conducto de su apoderada legal la C. Fabiola Lizette Maraveles Oregel.

SEGUNDO.- Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Comala, Colima, celebrada el 10 de febrero del 2023, se aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Magisterial Nogueras**, ubicado en el predio rústico identificado como parcela número 24 Z-0 P1/1, en el ejido Comala, del municipio de Comala, Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el 13 de febrero de 2023, por la Secretaría del citado Ayuntamiento, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

TERCERO.- Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano que la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, vigente para estos efectos, en términos del Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, dictaminó la congruencia del estudio que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Magisterial Nogueras**, ubicado en el predio rústico identificado como parcela número 24 Z-0 P1/1, en el ejido Comala, del municipio de Comala, Colima, según consta en el documento que contiene el Programa Parcial de Urbanización del cual solicita su publicación.

CUARTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", el documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Magisterial Nogueras**, ubicado en el predio rústico identificado como parcela número 24 Z-0 P1/1, en el ejido Comala, del municipio de Comala, Colima, conforme se asienta en los Considerandos anteriores, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

En tal virtud, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido con las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Magisterial Nogueras**, ubicado en el predio rústico identificado como parcela número 24 Z-0 P1/1, en el ejido Comala, del municipio de Comala, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 10 de febrero del 2023, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *"El Estado de Colima"*.

Por lo tanto, mando se imprima, publique, circule y observe.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, el 07 de julio de 2023.

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

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

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

FASE DE ANTECEDENTES

En este apartado, se pretenden mencionar y mostrar los antecedentes de propiedad para estar en condiciones de promover el presente estudio, mismos que se describen a continuación:

PRIMERO: 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 **55,845.00 m²**; 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**.

SEGUNDO: 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.

TERCERO: Que la persona moral "**Magisterial Colima TCB y EMSAD**" **Asociación Civil**, celebró un **CONVENIO Y CONVENIO MODIFICATORIO** de servidumbre de paso con el propietario del Lote Urbano identificado con el número 21 de la manzana uno, de la segunda etapa del fraccionamiento denominado Buenos Aires.

Con lo anteriormente descrito, la persona moral "**Magisterial Colima TCB y EMSAD**" **Asociación Civil**, representada por la **C. Fabiola Lizette Maraveles Oregel**, en su carácter de apoderada legal, somete al H. Cabildo de Comala el presente instrumento de planeación con la finalidad de desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de Densidad Baja.

BASES JURÍDICAS

El fundamento jurídico de la estrategia del Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento "**MAGISTERIAL NOGUERAS**" parte de los preceptos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado de Colima, la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima y el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

BASES DE PLANEACIÓN

Conforme al marco legal, los programas parciales se inscriben en el sistema de planeación democrática, integrado en primera instancia por el programa nacional y los planes sectoriales de desarrollo urbano, en este nivel se insertan los planes

estatales y regionales, así como los municipales, de los cuales se derivan los programas de desarrollo urbano de centros de población.

Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Comala.

La clasificación de áreas de este instrumento señala que, para el predio objeto del presente programa parcial, es **Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-21**.

El uso predominante establecido en la Zonificación para el área de estudio es **Habitacional Densidad Baja**.

La estructura urbana de este instrumento de planeación establece al centro del predio la ubicación de un **Centro Vecinal CV-12** y al norte del mismo una **Calle de Distribución CD-13**, vialidad que conecta con la **Vialidad Regional (VR-4)** Libramiento Comala-Suchitlán que permite el acceso al predio.

Lo anterior ha sido ratificado en el Dictamen de Vocación del Suelo expedido por el H. Ayuntamiento de Comala, a través de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, mediante oficio **DOPDU-050/2021** de fecha del 11 de febrero de 2021.

OBJETIVOS

Objetivos Generales

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

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

Objetivos Específicos

- Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de una superficie de **52,757.72 m²** de la totalidad del área reserva urbana del Centro de Población de Comala, destinada para un fraccionamiento habitacional de densidad baja.
- Dotar de **108** lotes urbanizados incluyendo los de áreas de cesión, en una zona de densidad baja.
- Establecer una jerarquización vial acorde a la estructura vigente y propuesta en el Programa de Desarrollo Urbano de Comala.
- Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo a la zonificación que se establezca en la estrategia.
- Dar continuidad a los criterios de estructuración urbana de los proyectos autorizados en las proximidades con el predio de estudio.
- Dotar de espacios para equipamiento para su utilización, mismos que corresponden a dos predios con destino de espacios verdes y abiertos (EV) de conformidad a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Comala.
- Dotar de un predio con destino de infraestructura (IN) que aloje en su interior el tanque elevado del desarrollo habitacional que se pretende; lo anterior, a efecto de suministrar agua con una presión aceptable a los lotes resultantes.

FASE DE DIAGNÓSTICO

LOCALIZACIÓN

El predio motivo del presente estudio se identifica actualmente con la clave catastral **03-01-20-001-024-000**, misma que corresponde al predio conocido como Predio Rústico identificado como parcela número 24 Z-0 P1/1 en el Ejido Comala.

CONDICIONANTES DE LA URBANIZACIÓN.

Medio Físico Natural.

A continuación, se describen en forma breve y concreta las condicionantes que presenta la vida natural del área de aplicación, así como los aspectos permisibles o restrictivos para el desarrollo habitacional que se pretende.

A) Topografía.

La parte más baja del predio se marca en la cota 667 msnm y la más alta 683 msnm, registrándose en los 554 metros de longitud una diferencia de altura de 16 metros; por lo tanto, el predio presenta una topografía descendiente de nororiente a sur-poniente con una pendiente promedio de 2.9%, haciéndolo topográficamente apto para el uso habitacional que se pretende.

B) Vegetación.

El predio tiene en sus límites, diferentes especies arbóreas, al interior existen varias especies y una cantidad importante de individuos. Las especies encontradas, son las denominadas comúnmente como: Parota, Guamúchil, Primavera e Higuera. Existe además vegetación de tipo arbustiva, así como algunos huizaches dispersos en el predio.

C) Cuerpo de Agua.

En el predio no existen cuerpos de agua de propiedad federal, lo cual queda sustentado con el oficio **N°.B00.908.04/921** de fecha 18 de mayo de 2021, signado por la Directora Local de la Comisión Nacional del Agua en Colima.

Adicionalmente, se dispone del Resolutivo en materia de Impacto Ambiental por parte del Instituto para el Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Colima, emitido de manera Factible al aprovechamiento que se pretende, lo anterior según se hace constar mediante oficio **N°. IMADES.806/2021** de fecha 31 de mayo de 2021, signado por el Director General del Instituto referido.

Infraestructura y Servicios.

A) Agua Potable y Drenaje Sanitario.

La COMAPAC dictaminó mediante documento número **Factibilidad-F-020/2022** con fecha del 26 de agosto del 2022, que es **factible** la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento para el Área de Aplicación.

La persona moral **“Magisterial Colima TCB y EMSAD” Asociación Civil**, representada por la **C. Fabiola Lizette Maraveles Oregel**, celebró un convenio notariado para constituir una recíprocamente servidumbre de paso de servicios consistentes en líneas de agua potable, drenaje sanitario y aguas pluviales.

B) Energía Eléctrica.

El predio cuenta con la factibilidad de conexión a la infraestructura eléctrica, según lo hacen constar el oficio número **DPC-099/2020** de fecha del 20 de noviembre de 2020.

C) Accesibilidad.

El predio actualmente tiene accesibilidad directa a través del camino existente en la colindancia norte del predio, correspondiente a la vialidad denominada CD-13, misma que habrá de ser consolidada por la parte promotora en la proporción que en el presente Programa Parcial de Urbanización se indica, al frente de su propiedad, una vez que se realice el desarrollo de su interés.

Adicionalmente a las factibilidades de Infraestructuras y servicios de agua potable, drenaje sanitario y electrificación, el predio que integra el área de aplicación del presente programa, dispone de la liberación del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

INAH: El área de aplicación fue sujeto de inspección por parte del arqueólogo comisionado del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), delegación Colima, cuyas visitas a campo y dictaminación hicieron posible, emitir el **Visto Bueno y/o factibilidad para realizar las obras que se pretenden dentro del inmueble**, mismo que estará sujeto a supervisión por parte del Centro INAH Colima, con la finalidad de descartar una posible afectación al patrimonio cultural que pudiese existir en el subsuelo del predio correspondiente a una superficie aproximada de 1.4 ha. correspondiente a una pequeña pero pronunciada elevación y la ladera oeste de dos elevaciones cuya silueta mayor se encuentra en el predio colindante. En este sentido se otorga la factibilidad para la utilización del predio bajo dicha condición, misma que fue notificada a través de documento con número de oficio **401.F/4)19.2020/381** expedido con fecha del 15 de diciembre del 2020.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO**ZONIFICACIÓN****COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO**

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), respetándose las normas y criterios que se indiquen en el proyecto ejecutivo de urbanización previa autorización de la COMAPAC.

Los grupos de usos y destinos, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del Estado 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
MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA MB-2	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	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.

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 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.

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				
								F	P	L	%JARD	M. EDIF.
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	VARI A	-	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 NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA BRUTA DE TERRENO.

EST: ESTACIONAMIENTO: INDICA NÚMERO 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.

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%

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% DEL ÁREA VENDIBLE	5,964.86
MB-2	2,356.44	6	20% DEL ÁREA 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
6,436.15 m ²	6,513.83 m ²	77.68 m²

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.

ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos del Programa Parcial de Urbanización del 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 modificatorio deberá de 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 requiriera para dichas modificaciones.

b).- Hecho lo indicado en el inciso anterior, las partes se 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.

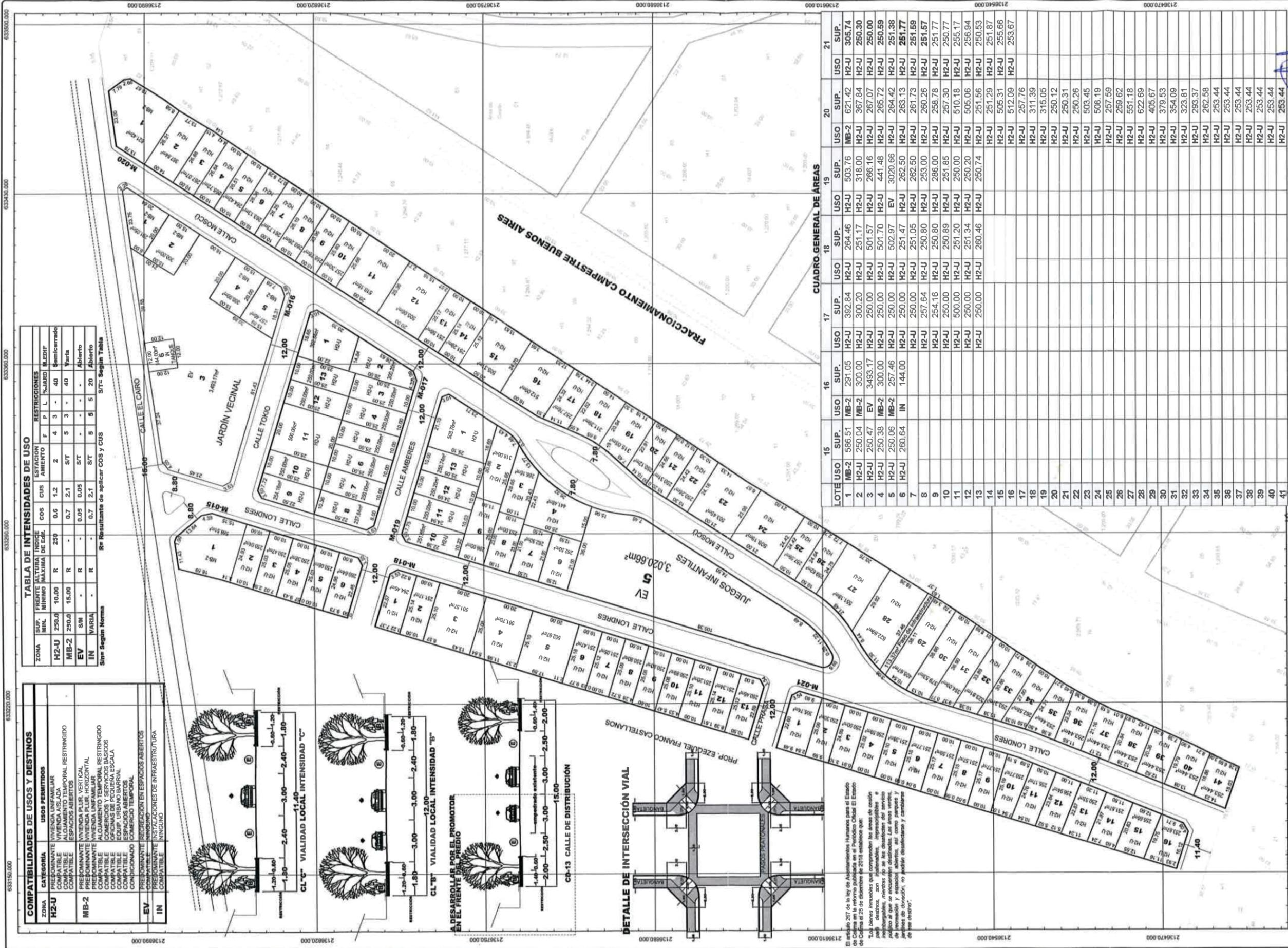


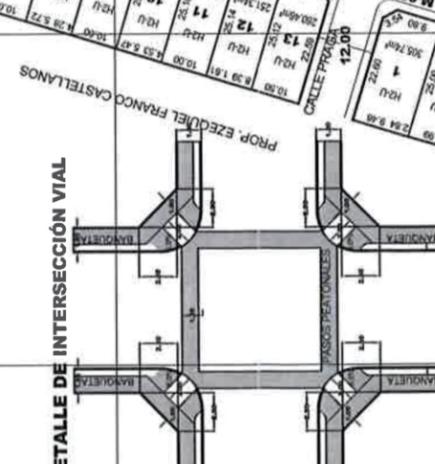
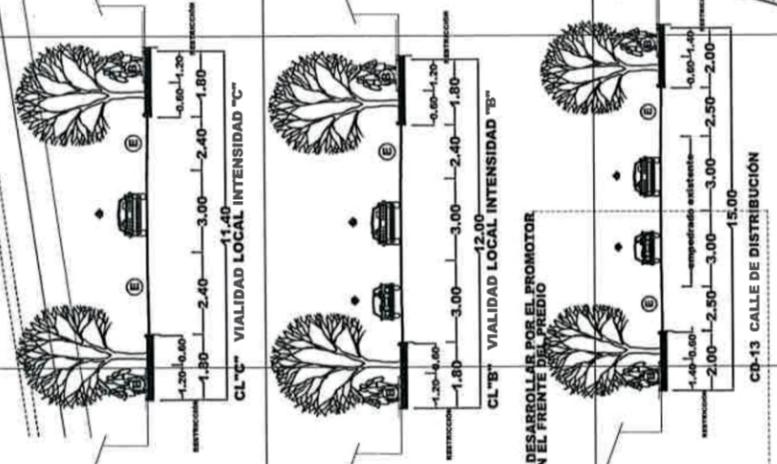
TABLA DE INTENSIDADES DE USO

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE ALTURA MIN.	INDICE DE EDIF.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES
							F P L %JARD M.EDIF
H2-U	250.0	10.00	R	0.6	1.2	2	4 3 - 40
MB-2	250.0	15.00	R	0.7	2.1	SIT	5 3 - 40
EV	-	-	R	0.05	0.05	SIT	- - -
IN	-	-	R	0.7	2.1	SIT	5 5 20

R= Resultante de aplicar COS y CUS
SIT= Según Tabla

COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS

ZONA	CATEGORIA	USOS PERMITIDOS
H2-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
H2-U	COMPATIBLE	VIVIENDA AISLADA
H2-U	COMPATIBLE	ESPACIOS ABERTOS
H2-U	COMPATIBLE	ESPACIOS ABERTOS
MB-2	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLUR. VERTICAL
MB-2	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL
MB-2	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL
MB-2	COMPATIBLE	OPCIONES DE PEQUEÑA ESCALA
MB-2	COMPATIBLE	EQUIP. URBANO BARRIAL
MB-2	COMPATIBLE	ESPACIOS ABERTOS
MB-2	COMPATIBLE	COMERCIO TEMPORAL
EV	PREDOMINANTE	RECREACION EN ESPACIOS ABERTOS
EV	COMPATIBLE	RECREACION EN ESPACIOS ABERTOS
EV	COMPATIBLE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
EV	COMPATIBLE	NINGUNO
IN	PREDOMINANTE	RECREACION EN ESPACIOS ABERTOS
IN	COMPATIBLE	RECREACION EN ESPACIOS ABERTOS
IN	COMPATIBLE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
IN	COMPATIBLE	NINGUNO



El artículo 207 de la Ley de Adunderamientos y Habitaciones para el Estado de Colima al 26 de diciembre de 2018 establece que:
"Las áreas inmediatas que comprenden las áreas de creación de parques, jardines, plazas, áreas recreativas, recreativas, deportivas, culturales, educativas, sanitarias, de servicios públicos y de otros servicios que se destinan al uso público al que se encuentran destinados. Las áreas verdes, parques, jardines, plazas, áreas recreativas, recreativas, deportivas, culturales, educativas, sanitarias, de servicios públicos y de otros servicios que se destinan al uso público al que se encuentran destinados."

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

LOTE	USO	SUP.	USO	SUP.	USO	SUP.	USO	SUP.	USO	SUP.	USO	SUP.	USO	SUP.	USO	SUP.	USO	SUP.
1	MB-2	586.51	H2-U	392.84	H2-U	284.46	H2-U	503.76	MB-2	621.42	H2-U	305.74						
2	H2-U	250.04	MB-2	300.20	H2-U	251.17	H2-U	318.00	H2-U	367.84	H2-U	250.30						
3	H2-U	250.47	EV	3493.17	H2-U	501.57	H2-U	266.16	H2-U	267.07	H2-U	250.00						
4	H2-U	250.38	MB-2	300.00	H2-U	501.70	H2-U	441.48	H2-U	265.72	H2-U	250.59						
5	H2-U	250.06	MB-2	257.46	H2-U	502.97	EV	3020.66	H2-U	264.42	H2-U	251.38						
6	H2-U	260.64	IN	144.00	H2-U	251.47	H2-U	262.50	H2-U	263.13	H2-U	251.77						
7					H2-U	251.05	H2-U	262.50	H2-U	261.73	H2-U	251.59						
8					H2-U	257.84	H2-U	253.00	H2-U	260.26	H2-U	251.57						
9					H2-U	254.16	H2-U	286.00	H2-U	258.78	H2-U	251.77						
10					H2-U	250.00	H2-U	251.85	H2-U	257.30	H2-U	250.77						
11					H2-U	500.00	H2-U	250.00	H2-U	510.18	H2-U	255.17						
12					H2-U	250.00	H2-U	251.34	H2-U	505.06	H2-U	256.94						
13					H2-U	250.00	H2-U	251.34	H2-U	250.20	H2-U	250.63						
14					H2-U	250.00	H2-U	280.46	H2-U	250.74	H2-U	250.63						
15									H2-U	251.29	H2-U	251.87						
16									H2-U	505.31	H2-U	255.66						
17									H2-U	512.09	H2-U	253.67						
18									H2-U	257.76	H2-U	253.67						
19									H2-U	311.39	H2-U	253.67						
20									H2-U	315.05	H2-U	253.67						
21									H2-U	250.12	H2-U	253.67						
22									H2-U	250.31	H2-U	253.67						
23									H2-U	250.26	H2-U	253.67						
24									H2-U	503.45	H2-U	253.67						
25									H2-U	508.19	H2-U	253.67						
26									H2-U	257.59	H2-U	253.67						
27									H2-U	259.62	H2-U	253.67						
28									H2-U	551.18	H2-U	253.67						
29									H2-U	622.69	H2-U	253.67						
30									H2-U	405.67	H2-U	253.67						
31									H2-U	354.09	H2-U	253.67						
32									H2-U	323.81	H2-U	253.67						
33									H2-U	293.37	H2-U	253.67						
34									H2-U	262.68	H2-U	253.67						
35									H2-U	253.44	H2-U	253.67						
36									H2-U	253.44	H2-U	253.67						
37									H2-U	253.44	H2-U	253.67						
38									H2-U	253.44	H2-U	253.67						
39									H2-U	253.44	H2-U	253.67						
40									H2-U	253.44	H2-U	253.67						
41									H2-U	253.44	H2-U	253.67						

SECRETARÍA MUNICIPAL

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN

MAGISTERIAL NOGUERAS

FRACCIONAMIENTO

ORIENTE DE COMALA, COL.

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

CONCEPTO	ÁREA VENDIBLE	ÁREA DE CESIÓN	ÁREA IN PASO INFRAESTRUCTURA	VIALIDAD TOTAL
ÁREA VENDIBLE	32,180.74	6,436.15	113.37	52,757.72
ÁREA DE CESIÓN	6,436.15	12.35	0.27	6,448.77
ÁREA IN PASO INFRAESTRUCTURA	144.00	0.27	0.21	144.48
VIALIDAD TOTAL	13,805.78	26.17%	26.17%	100.00%

TOTAL DE LOTES

CONCEPTO	ÁREA VENDIBLE	ÁREA DE CESIÓN	ÁREA IN PASO INFRAESTRUCTURA	VIALIDAD TOTAL
ÁREA VENDIBLE	32,180.74	6,436.15	113.37	52,757.72
ÁREA DE CESIÓN	6,436.15	12.35	0.27	6,448.77
ÁREA IN PASO INFRAESTRUCTURA	144.00	0.27	0.21	144.48
VIALIDAD TOTAL	13,805.78	26.17%	26.17%	100.00%

AGENCIADOR: MAGISTERIAL COLIMA TBC Y EMSAD A.C.
PROYECTISTA: C. FABIOLA LOZETTE MARAVELES OREGEL
APROBADA LOCAL: LIC. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
ESCALA: 1:500.00

LOTIFICACIÓN

4

COMALA, COL., SEPTIEMBRE DE 2022

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

**PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Ma Guadalupe Solís Ramírez

Secretaria General de Gobierno

Guillermo de Jesús Navarrete Zamora

Director General de Gobierno

Licda. Adriana Amador Ramírez

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

CP. Betsabé Estrada Morán

ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez

ISC. José Manuel Chávez Rodríguez

LI. Marian Murguía Ceja

LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías

Lic. Gregorio Ruiz Larios

Mtra. Lidia Luna González

C. Ma. del Carmen Elisea Quintero

Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo

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

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

Tel. (312) 316 2000 ext. 27841

publicacionesdirecciongeneral@gmail.com

Tiraje: 500