



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

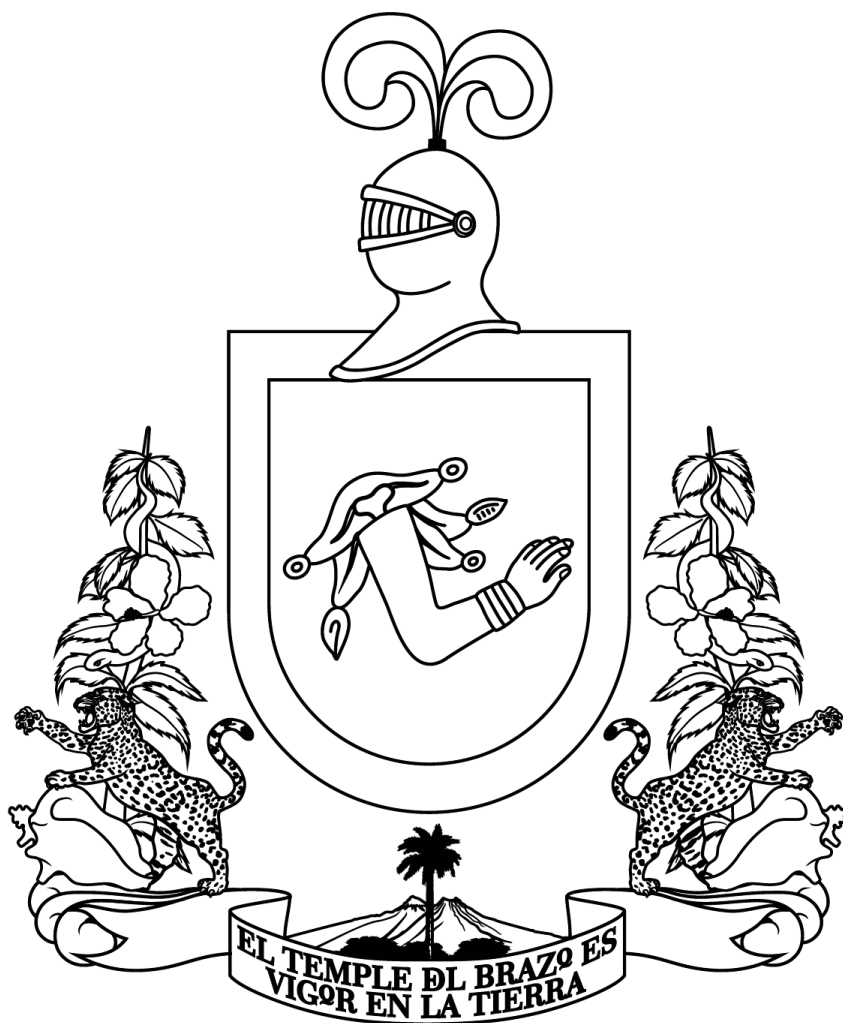
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO Y
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ

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

www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO
NÚM. 4

EDICIÓN ORDINARIA

SÁBADO, 06 DE JUNIO DE 2026

TOMO CXI
COLIMA, COLIMA

NÚM.

55
16 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "HIGUERA DEL PEDREGAL", UBICADO AL SUR DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, DEL ESTADO DE COLIMA.

Pág. 3

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO****QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO “HIGUERA DEL PEDREGAL”, UBICADO AL SUR DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, DEL ESTADO DE COLIMA.**

INDIRA VIZCAÍNO SILVA, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracciones III y XXXVII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por los artículos 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente para estos efectos en términos de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 244/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.190/2026, de fecha 18 de mayo de 2026, recibido en la Secretaría General de Gobierno el mismo día, 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 del Fraccionamiento “Higuera del Pedregal”**, ubicado al sur del centro de población de Comala, del Estado de Colima, promovido por la persona moral Comala Nuestra Tierra, A.C.

SEGUNDO.- Que con fecha 24 de diciembre de 2025, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Comala, aprobó el **Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “Higuera del Pedregal”**, ubicado al sur del centro de población de Comala, del Estado de Colima, según se advierte de la certificación del punto de acuerdo expedida el día de su fecha, por la persona titular de la Secretaría del H. Ayuntamiento de Comala; cuyos originales obran en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

TERCERO.- Que según informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, 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 de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 244/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dictaminó la congruencia del **Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “Higuera del Pedregal”**, ubicado al sur del centro de población de Comala, del Estado de Colima, de la 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 del Fraccionamiento “Higuera del Pedregal”**, ubicado al sur del centro de población de Comala, del Estado de Colima, en los términos precisados en los Considerandos que anteceden.

Por lo anteriormente expuesto he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *“El Estado de Colima”*, del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “Higuera del Pedregal”**, ubicado al sur del centro de población de Comala, del Estado de Colima, aprobado por el Cabildo el día 24 de diciembre de 2025.

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 19 de mayo de 2026.

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

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ
Firma.

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

FASE DE ANTECEDENTES

ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD

PRIMERO: Que mediante Escritura Número **48,588** de fecha 26 de abril de 2021, expedida por la **Licda. Laura Gabriela Gaitán Cruz**, Titular de la Notaría Pública número 14 de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Colima, bajo el Folio Real número **262048-1** de fecha 16 de junio de 2021, hace constar el CONTRATO DE COMPRAVENTA, celebrado entre la señora AURORA GONZÁLEZ FUENTES en su carácter de vendedora y la asociación denominada **“COMALA NUESTRA TIERRA”, ASOCIACIÓN CIVIL**, por conducto de las señoras KARLA IVONNE ESCOBAR RAMOS, MA DEL ROSARIO ZAMORA NAVA y GUADALUPE PARTIDA GALVÁN, en su calidad de Presidenta, Secretaria y Tesorera, respectivamente, del Consejo Directivo de dicha asociación; relativo al siguiente bien inmueble:

El **Predio Rústico denominado “La Higuera”**, ubicado en el Municipio de Comala, Colima, identificado con la clave catastral **03-99-90-018-450-001** y una superficie total de **7-00-00 Has.**, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: En 230.24 metros con propiedad que es o fue del señor Guillermo González Fuentes;
Al Sur: En 100.00 metros con Camino Comala-El Pedregal;
Al Oriente: En 451.44 metros con propiedad que pasará a ser del señor Guillermo García González; y
Al Poniente: En dos tramos, el primero que mide 559.84 metros con propiedad que pasará a ser de los señores Jaime Alberto, Marisa, Ofelia y Apolonio de apellidos González Ochoa, y el segundo consistente en una línea irregular que en su totalidad mide 49.27 metros, con el arroyo Los Mezcales.

ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD

La sociedad promotora se encuentra debidamente constituida, lo anterior consta en el documento notarial **38,955** de fecha **14 de mayo de 2019**, emitido por el Lic. PABLO BERNARDO CASTAÑEDA DE LA MORA, Titular de la Notaría Pública Número 4, de la ciudad de Colima, Colima, donde hace constar la CONSTITUCIÓN DE LA ASOCIACIÓN CIVIL DENOMINADA **“COMALA NUESTRA TIERRA”, ASOCIACIÓN CIVIL o “COMALA NUESTRA TIERRA”, A.C.**, de conformidad con las disposiciones aplicables del Código Civil del Estado de Colima y con la autorización de la Secretaría de Economía. El documento referido se encuentra inscrito en el Registro Público de Personas Morales del Estado de Colima, en el **Folio Real 332634-1** de fecha **23 de mayo de 2019**.

Así mismo, el Consejo Directivo vigente de la asociación denominada **“COMALA NUESTRA TIERRA”, ASOCIACIÓN CIVIL o “COMALA NUESTRA TIERRA”, A.C.**, se encuentra acreditada con el documento notarial **41,598** de fecha **3 de febrero de 2021**, emitido por el Lic. PABLO BERNARDO CASTAÑEDA DE LA MORA, Titular de la Notaría Pública Número 4, de la ciudad de Colima, Colima, donde hace constar la PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA celebrada el 28 de noviembre de 2020, a efecto de entre otros, llevar a cabo la MODIFICACIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO, nombrando a la C. **KARLA IVONNE ESCOBAR RAMOS**, como Presidente, a MA DEL ROSARIO ZAMORA NAVA, como Secretario y a GUADALUPE PARTIDA GALVÁN, como Tesorero. El documento en mención se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de Personas Morales del Estado de Colima, en el **Folio Real 332634-1** de fecha **12 de febrero de 2021**.

ESTUDIOS URBANOS PREVIOS

Debido a las estrategias de desarrollo urbano previstas originalmente para el predio de interés por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, Colima, se llevó a cabo el estudio para modificar parcialmente dicho instrumento, a efecto de generar condiciones en el marco regulatorio que permitan a la parte Promotora el aprovechamiento pretendido, siendo publicado en la gaceta del Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 18 de noviembre de 2023,

denominándose “MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, ESPECÍFICAMENTE A UNA FRACCIÓN DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 03-99-90-018-450-001”.

Con lo anteriormente descrito, la parte promotora, somete al H. Cabildo de Comala el presente instrumento de planeación, con la finalidad de desarrollar un fraccionamiento con tipología habitacional densidad media en una fracción del terreno.

FUNDAMENTACIÓN

BASES JURÍDICAS

El fundamento jurídico de la estrategia del Programa Parcial de Urbanización que se presenta, 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 del 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.

Por lo anterior y considerando el derecho constitucional a la seguridad jurídica de las autorizaciones y publicaciones realizadas para el predio en cuestión. Con fundamento en la modificación realizada en fecha 18 de noviembre de 2023 por la parte promotora del presente, se establecen las siguientes estrategias para el predio de interés:

En lo relativo a la clasificación de áreas, el programa establece al predio de interés dentro de un área de **Reserva Urbana a desarrollarse en el Corto Plazo**, identificada con las siglas **RU-CP-26**, con una zonificación **Habitacional de Densidad Media**, contenida dentro del polígono identificado con el consecutivo **H3-27**, con una franja de **Zona de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media**, identificada dentro del polígono con la sigla **MD2**, en torno a la vialidad VR-5; y finalmente con relación a la estrategia de estructuración urbana, el Programa preve al suroriente la **vialidad regional VR-5** y el **centro vecinal CV-16**.

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-274/2024** de fecha **25 de marzo de 2024**.

OBJETIVOS

Objetivos Generales

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

1. Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población.
2. Regular y controlar la urbanización y edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
3. Realizar el presente programa parcial, en estricto apego a la estrategia establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Comala, Colima.

Objetivos Específicos

1. Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano del **Predio Rústico denominado “La Higuera”**, ubicado en el Municipio de Comala, Colima, identificado con la clave catastral **03-99-90-018-450-001**, para realizar un fraccionamiento habitacional densidad media en una superficie de **5-91-76.39 Has**.
2. Ofertar un total de **197** lotes vendibles.
3. Dotar de **2** lotes urbanizados destinados a áreas de cesión para destinos que incrementen la calidad de vida de la población.
4. Proveer de **1** lote urbanizado destinado como equipamiento de infraestructura para alojar la planta de tratamiento del fraccionamiento.
5. Establecer una jerarquización vial acorde a la estructura vigente y propuesta en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, Colima.

6. 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.
7. Dar continuidad a los criterios de estructuración urbana de los proyectos autorizados en las proximidades con el área de aplicación.

FASE DE DIAGNÓSTICO

LOCALIZACIÓN

El área en donde se pretende desarrollar el presente Programa Parcial de Urbanización, se localiza al sur dentro del límite del centro de población de Comala, establecido en el Programa de Desarrollo Urbano vigente, en las proximidades con el fraccionamiento Lomas del Pedregal y de la Colonia Cuauhtémoc, a 1.5 kms. aproximadamente al surponiente de la presidencia municipal de Comala.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

Como se precisó en el apartado de Antecedentes, el Área de aplicación del presente Programa Parcial de Urbanización, forma parte del **Predio Rústico denominado “La Higuera”**, ubicado en el Municipio de Comala, Colima, identificado con la clave catastral **03-99-90-018-450-001** y una superficie total escriturada de **7-00-00 Has.**, con las medidas y colindancias establecidas en el apartado de ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD.

Cabe mencionar que únicamente una fracción de **59,176.39 m²**, de la totalidad de la superficie física que tiene el **Predio Rústico denominado “La Higuera”**, es la que se pretenden urbanizar.

El polígono del levantamiento topográfico realizado al predio rústico donde se encuentra el área de aplicación arrojó una superficie de 69,141.13 m², inferior a los 70,000.00 m² acreditados por la escritura referida; por lo que, al término del presente aprovechamiento, habrá de escriturarse la superficie restante del predio establecida en el resumen general de áreas como **ÁREA RÚSTICA**. Cabe mencionar que el polígono de la superficie física se encuentra certificado por la autoridad catastral municipal en este caso por la Dirección de Catastro.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO

ZONIFICACIÓN

Compatibilidad de Usos del Suelo

Como se ha mencionado previamente, el proyecto se ha alineado a las estrategias establecidas por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala; por lo tanto, el área de aplicación se ha zonificado con lotes **Habitacionales Unifamiliares Densidad Media (H3-U)**, lotes de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2)**; así como de **Espacios Verdes y Abiertos (EV)** y **Equipamiento Institucional (EI)** como destino de equipamiento urbano y un lote de **Infraestructura (IN)**. Los usos y destinos referidos se ajustarán a los lineamientos establecidos en el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

El artículo 51 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, establece los grupos de usos y destinos permitidos en la zona **Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U)**, mismos que se enlistan en el siguiente cuadro:

Grupos de Usos y Destinos Permitidos

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA H3-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO*
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS*
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS

* Ver grupo de actividades o giros prohibidos

El artículo 65 establece los grupos de usos y destinos, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima son permitidos en las zonas de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2)**, se enlistan en el siguiente cuadro:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD MEDIA MD-2	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	COMERCIO Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
	COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
	COMPATIBLE	COMERCIO 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

* Ver grupo de actividades o giros prohibidos

El artículo 116 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, establece los grupos de usos y destinos que son permitidos en las zonas de **Equipamiento Institucional (EI)**, de **Espacios Verdes (EV)**; así como las zonas **Infraestructura (IN)**, mismas que se enlistan en los siguientes cuadros:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL EI	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO DE BARRIO
	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS EV	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO
EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA IN	PREDOMINANTE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
	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.

Para efectos del presente programa parcial de urbanización se prohíben las siguientes actividades o giros en los lotes resultantes del aprovechamiento:

GRUPOS	GRUPOS PROHIBIDOS
ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO	CENTROS NOCTURNOS MOTELLES
COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	CARPINTERÍAS, TAPICERÍAS Y REPARACIÓN DE MUEBLES

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

Normas de Intensidad de la Edificación

ZONA	SUP. MÍN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M. EDIF.
H3-U	140	8.00	R	140	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semicer
MD-2	250	15.00	R	-	0.7	2.1	S/T	5	3	-	30	Varía
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto
EI	S/N	-	R	-	S/N	S/N	S/T	5	-	-	30	Varia
IN	Varia	-	R	-	0.7	2.1	S/T	5	5	5	20	Abierto

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

1. Memoria Descriptiva del Proyecto

El proyecto en general es respetuoso de los lineamientos de la estructura vial y territorial prevista por la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Comala, así como del medio ambiente, buscando la conservación de la vegetación existente en el camino de acceso, así como el aprovechamiento de los vientos dominantes.

Por lo tanto, en el presente proyecto se pretende urbanizar un total de **197** lotes repartidos de la siguiente manera:

USO	No. LOTES
H3-U	189
MD-2	5
EV	1
EI	1
IN	1
TOTAL =	197

Cálculo del Área de Cesión

Por lo que respecta al área de cesión para destinos, esta se calculó tomando los porcentajes que establece el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima de acuerdo al Art. **139** fracciones **IV** y **VI**, misma que establece que a la zona de Habitacional Unifamiliar Densidad Media **H3-U** y Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD-2 les corresponde ceder el **20% de la superficie vendible**.

Por lo tanto, el cálculo del área de cesión se determinó de la siguiente manera:

ZONA	SUPERFICIE	# LOTES	REQUERIMIENTO DE CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO	A CEDER
H3-U	28,935.98	189	20% DE LA SUP VENDIBLE	5,787.20
MD-2	2,041.50	5	20% DE LA SUP VENDIBLE	408.30
TOTAL	30,977.48	194		6,195.50

El proyecto para cumplir con la obligación de otorgar las áreas de cesión reglamentarias, ha destinado los siguientes equipamientos, en función con los existentes en la zona próxima inmediata al área de aplicación y a las necesidades propias del proyecto:

LOTES PARA CESIÓN

USO	PROYECTO	
	NO. LOTES	SUPERFICIE (m²)
EI	1	2,599.05
EV	1	3,598.16
TOTAL	2	6,197.21
IN	1	225.00
NOTA: La superficie del lote de equipamiento IN no se encuentra computada como área de cesión para destinos.		

Sin embargo, es importante mencionar que la superficie del lote de Equipamiento de Infraestructura (IN) donde se alojará la planta de tratamiento, no está computada dentro de las áreas de cesión para destinos del proyecto. Por lo tanto, dicha condición se refleja en el superávit de la siguiente comparativa:

COMPARATIVA DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)
CESIÓN DE PROYECTO	6,197.21
CÁLCULO DE CESIÓN	6,195.50
DIFERENCIA (superávit)	1.71

Las áreas de cesión no podrán ser comercializadas por el H. Ayuntamiento de conformidad a lo señalado en el artículo **132** del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, que dice: *“Las áreas de cesión para destinos, o cesiones, así como las vías públicas e instalaciones para servicios públicos en todos los centro de población serán de **dominio público**, por lo que al término de todo aprovechamiento urbano que generó cualquier obra de urbanización para la expansión o la renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de **inalienables e imprescriptibles** que dichos bienes tendrán en lo sucesivo”*.

Finalmente se presenta el resumen general de áreas del presente proyecto:

CONCEPTO	PROYECTO	
	SUPERFICIE (m²)	%
SUPERFICIE VENDIBLE	30,977.48	44.80%
SUPERFICIE DE CESIÓN PARA DESTINOS (EV y EI)	6,197.21	8.96%
SUPERFICIE DE INFRAESTRUCTURA (IN)	225.00	0.33%
SUPERFICIE DE CESIÓN PARA VIALIDADES	21,776.70	31.50%
SUPERFICIE QUE SE MANTIENE RÚSTICA	9,964.74	14.41%
TOTAL	69,141.13	100.00%

PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO URBANO

La propuesta del presente Programa Parcial de Urbanización, parte del principio de garantizar a la población del fraccionamiento en proyecto, así como los habitantes de su zona inmediata, el acceso a los elementos de equipamiento necesarios para el desarrollo comunitario de los residentes de la zona.

Para la consolidación del CV-16, se establece el siguiente elemento:

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	EQUIPAMIENTO URBANO
133	7	2,599.05 m ²	EI (JARDÍN DE NIÑOS)

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	EQUIPAMIENTO URBANO
137	1	3,598.16 m ²	EV (JARDÍN VECINAL)

ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos del presente Programa Parcial de Urbanización, las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad de la parte promotora, quien está obligada de conformidad a lo dispuesto en el artículo **293** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen conforme al presente Programa y al proyecto ejecutivo que la autoridad municipal autorice. Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, pública o privada, requerirá la autorización del Ayuntamiento de Comala, conforme a lo que establecen las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

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

- La construcción de los pasos peatonales y rampas para discapacitados en todas las esquinas, considerando los lineamientos establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEDATU-2023, Estructura y diseño para vías urbanas, mismo que se deriva del Manual de Diseño de Calles Mexicanas de la SEDATU.
- La construcción de las obras necesarias que determine el proyecto ejecutivo de urbanización que al respecto se elabore, para lograr en los términos del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, el adecuado desalojo de las aguas pluviales, a través de escurrimientos superficiales hacia puntos de captación estratégicos para su disposición en el cuerpo de agua próximo inmediato al predio de interés, privilegiando la filtración de agua al subsuelo para recargar los mantos freáticos de la zona.
- La dotación de los espacios de equipamiento para satisfacer las necesidades de la población.
- Habilitar las áreas de cesión destinadas a áreas verdes, para propiciar la integración y cohesión social de la futura población residente en apego a lo establecido en la NOM.001-SEDATU-2021, ESPACIOS PÚBLICOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.
- Establecer un programa de manejo de residuos generados durante el proceso de la obra, así como la operación del fraccionamiento, promoviendo acciones del destino adecuado de los residuos, así como su reciclaje.
- Todos aquellos derivados del Resolutivo en materia de Impacto Ambiental
- Reforestación de vías y espacios públicos con las especies recomendadas.
- La construcción de las obras necesarias que determine el proyecto ejecutivo de urbanización que al respecto se elabore.
- La realización de las redes apegadas al proyecto que al respecto autoricen los organismos operadores.
- Dotar y equipar de una planta de tratamiento de aguas negras al fraccionamiento, misma que deberá cumplir con la Norma Oficial Mexicana y habrá de establecerse con las especificaciones necesarias en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

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:

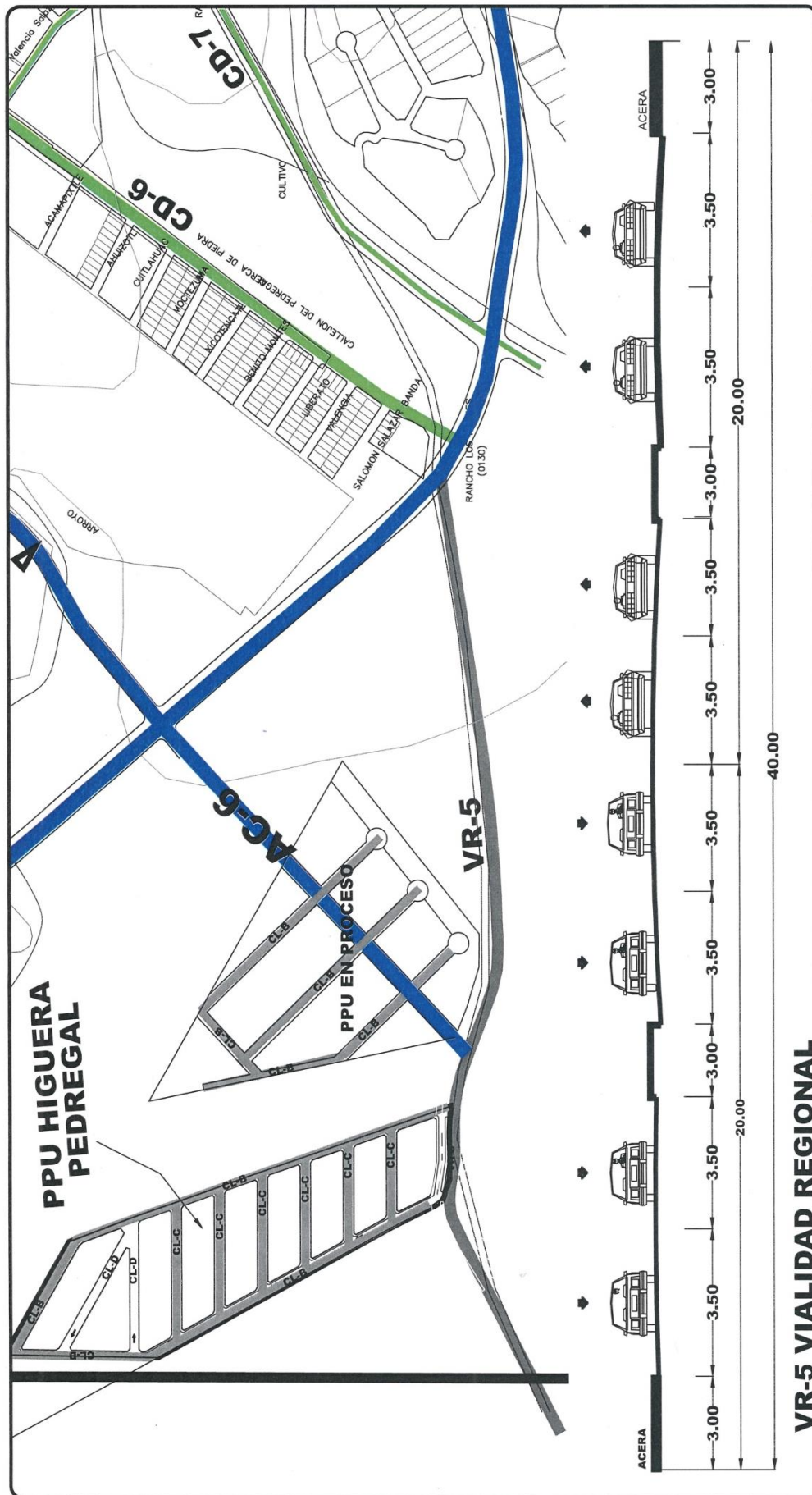
- I. Prestar los servicios de vigilancia;
- II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;
- III. Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado;
- IV. Prestar con eficiencia el servicio de limpia y recolección de desechos sólidos;
- 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.

[illegible]

SIN PLANO

SIN PLANO

**VR-5 VIALIDAD REGIONAL**

**PROGRAMA PARCIAL
DE URBANIZACIÓN
FRACCIONAMIENTO
"HIGUERA DEL
PEDREGAL"**

PROMOTORES: **COMALA NUESTRA TIERRA, A.C.**
ASOCIACION PROPIETARIA

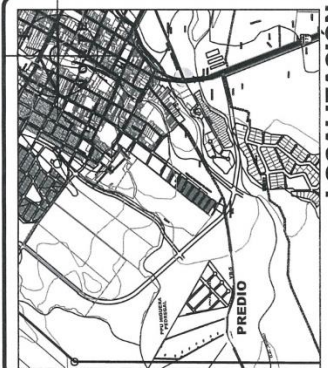
C. KARLA IVONNE ESCOBAR RAMOS
PRESIDENTA

UBICACION:
SUR DE COMALA, COLIMA

ESTRUCTURA VIAL

VR VIALIDAD REGIONAL
VP VIALIDAD PRIMARIA
AC ARTERIA COLECTORA
CD CALLE DE DISTRIBUCION
CL CALLE LOCAL

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
COMALA, COL.
SECRETARÍA MUNICIPAL



LOCALIZACIÓN

CONSULTOR:

colobba

CONSULTORIA URBANO-AMBIENTAL

M. ARO. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
PERTITO EN PROYECTO URBANO "MUNICIPIO DE COMALÁ"

PERTITO URBANO 02

PABLO NERUDA 602-P COL. JARDINES DE LAS LOMAS
URB. EL PARAISO, SAN CARLOS, GUATEMALA
TEL: 2222 1111 FAX: 2222 1111
E-MAIL: urbanistica@gmail.com

PLANO: _____

NÚMERO DE LAMINAR: _____

SECCIÓN VIALVR-5

ESCALA 1:1666.66

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



EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

DIRECTORIO

Mtra. Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Lic. Alberto Eloy García Alcaraz

Secretario General de Gobierno y
Director del Periódico Oficial

Mtro. J. Dolores García Sosa

Director General de Gobierno

Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval

Directora de Proyectos

Colaboradores:

Mtro. Ariel Benjamín Hernández Cruz

LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías

Lic. Gregorio Ruiz Larios

Mtra. Lidia Luna González

C. Ma. del Carmen Elisea Quintero

Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo

CP. Betsabé Estrada Morán

ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez

ISC. José Manuel Chávez Rodríguez

LI. Marian Murguía Ceja

LAE. Omar Alejandro Carrillo Reyes

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

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

Tel. (312) 316 2000 ext. 27841

publicacionesdirecciongeneral@gmail.com

Tiraje: 500