

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO

**Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA PAR-
CIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "RESIDEN-
CIAL CAMPESTRE ZONA MÁGICA", LOCALIZADO AL SURPONIENTE DE LA
LOCALIDAD DE SUCHITLÁN, PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE COMALA,
COLIMA.**

JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracción III, de la Constitución Política Local, y con fundamento en lo previsto por los artículos 58, fracción XXXIV, del propio texto Constitucional y 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

C O N S I D E R A N D O S

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.042/2016, de fecha 02 de marzo del año en curso y recibido en la Dirección General de Gobierno el día 3 del mismo mes, el Secretario de Infraestructura Desarrollo Urbano, solicitó del Ejecutivo a mi cargo la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima", del documento que contiene una primera modificación al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado **"RESIDENCIAL CAMPESTRE ZONA MÁGICA"**, localizado al Surponiente de la localidad de Suchitlán, perteneciente al municipio de Comala, la cual es promovida por el C. Juvenal Ocegüera Moreno.

SEGUNDO.- Que el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado **"RESIDENCIAL CAMPESTRE ZONA MÁGICA"**, localizado al Surponiente de la localidad de Suchitlán, perteneciente al municipio de Comala, fue aprobado por el H. Cabildo del municipio de Comala, Colima, el 27 de diciembre del año 2007, y mediante Acuerdo del Titular del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", en su edición No. 31, de fecha 26 de julio de 2008. Con fecha 11 de enero de 2016, el H. Cabildo del municipio ya mencionado aprobó una modificación al Programa Parcial que nos ocupa, la cual en términos generales consiste en modificar la geometría de la fracción que aún se tiene sin incorporar, así como el cambio de ubicación del tanque de almacenamiento de agua potable y el pozo profundo, conforme se asienta en el documento del cual solicitan su publicación.

TERCERO.- Que el Secretario de Infraestructura y 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 de Colima, dictaminó la congruencia de la modificación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado **"RESIDENCIAL CAMPESTRE ZONA MÁGICA"**, localizado al Surponiente de la localidad, de Suchitlán, perteneciente al Municipio de Comala, conforme se asienta en el Considerando que antecede.

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 una modificación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado **"RESIDENCIAL CAMPESTRE ZONA MÁGICA"**, localizado al Surponiente de la localidad, de Suchitlán, perteneciente al Municipio de Comala, en los términos mencionados en el Considerando anterior.

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

A C U E R D O

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 una modificación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado **"RESIDENCIAL CAMPESTRE ZONA MÁGICA"**, localizado al Surponiente de la localidad, de Suchitlán, perteneciente al Municipio de Comala; la cual, en términos generales

consiste en modificar la geometría de la fracción que aún se tiene sin incorporar, así como el cambio de ubicación del tanque de almacenamiento de agua potable y el pozo profundo, conforme fue aprobado por el H. Cabildo del Municipio de Comala, el día 11 de enero del año 2016.

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, en Palacio de Gobierno el día 3 tres de marzo del año 2016 dos mil dieciséis.

Atentamente. **EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA**, LIC. IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ. Rúbrica. **EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**, C. ARNOLDO OCHOA GONZÁLEZ. Rúbrica. **EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO**, ING. JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ ROMO. Rúbrica.

ANTECEDENTES.

El H. Cabildo Constitucional de Comala en sesión de fecha 27 de Diciembre del año 2007 aprobó el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**CAMPESTRE ZONA MAGICA**", localizado al surponiente de la localidad de Suchitlan, Municipio de Comala, cuyo propietario es el C. Juvenal Ocegüera Moreno, este acuerdo fue publicado en el periódico oficial "**EL ESTADO DE COLIMA**" el día **26 de Julio de 2008**.

Posteriormente el H. Cabildo de Comala el 09 de septiembre del año 2010 se autoriza la Incorporación Municipal del Fraccionamiento denominado "**CAMPESTRE ZONA MAGICA**" mismo que se ubica al Suroeste del Municipio de la Localidad de Suchitlan, Municipio de Comala, Col., con una superficie Total de 15-15-81.13Has. la cual se pretenden incorporar **47,973.66m² correspondientes a la Primera Etapa** marcada por el proyecto ejecutivo autorizado, misma que comprende 22 lotes de diferentes dimensiones sumando una superficie vendible de 39,699.39m² de los cuales 21 son para uso Habitacional Campestre y 1 para uso de infraestructura (lote 12 manzana 01) de 110.41m² y una superficie de vialidad de 8,163.86m².

En Sesión ordinaria el 21 de agosto del año 2014 se autoriza la Segunda Incorporación Municipal del Fraccionamiento denominado "**CAMPESTRE ZONA MAGICA**" mismo que se ubica al Suroeste del Municipio de la Localidad de Suchitlán, Municipio de Comala, Col., con una superficie Total de 15-15-81.13Has. la cual se pretenden incorporar **14,543.69m² correspondiente a la Segunda Etapa** marcada por el proyecto ejecutivo autorizado, misma que comprende 8 lotes de diferentes dimensiones sumando una superficie vendible de **11,216.72m²** de los cuales 8 son para uso Habitacional Campestre y una superficie de vialidad de **3,326.97m²**.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El promotor del presente Programa, decide modificar la geometría de la fracción que aún se tiene sin incorporar, así como el cambio de ubicación donde se construyó el Tanque de Almacenamiento de Agua Potable y el pozo profundo.

En este sentido y en estricto apego a la legislación vigente, el C. **Juvenal Ocegüera Moreno**, somete a consideración del **H. Ayuntamiento de Comala**, el presente estudio tendente a modificar el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento "**CAMPESTRE ZONA MAGICA**".

MEMORIA DESCRIPTIVA.

Además de las modificaciones mencionadas con anterioridad, se harán ajustes mínimos de superficies mismos que aparecen en la tabla de modificación.

La presente modificación se realiza sobre lotes que aun no han sido incorporados de las siguientes manzanas 01, 02, 03 y sobre los lotes incorporados 6, 12 y 13 de la manzana 1 y 28 de la manzana 2.

TABLA DE MODIFICACIÓN

MZA.	NUM LOTE	SITUACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA		SITUACIÓN MODIFICACIÓN		DIFERENCIA
		SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE	USO	
01	1	1,312.61	H1			NO SE MODIFICA
	2	1,412.55	H1			NO SE MODIFICA
	3	1,400.81	H1			NO SE MODIFICA
	4	1,620.65	H1			NO SE MODIFICA
	5	2,774.91	H1			NO SE MODIFICA
	6	1,268.78	H1	1,201.88	H1	DISMINUYE 66.90
	7	1,351.59	H1			NO SE MODIFICA
	8	1,399.99	H1			NO SE MODIFICA
	9	1,296.87	H1			NO SE MODIFICA
	10	1,360.36	H1			NO SE MODIFICA
	11	1,218.43	H1			NO SE MODIFICA
	12	110.40	IN	110.38	IN	DISMINUYE 0.02955. m²
	13	1,204.49	H1	1,314.90	H1	AUMENTA 110.41m²
	14	1,202.59	H1			NO SE MODIFICA
	15	1,239.28	H1			NO SE MODIFICA
	16	1,392.75	H1			NO SE MODIFICA
	17	1,469.76	H1			NO SE MODIFICA
	18	1,494.43	H1			NO SE MODIFICA
02	1	1,567.90	H1			NO SE MODIFICA
	2	1,981.42	H1			NO SE MODIFICA
	3	1,899.67	H1			NO SE MODIFICA
	4	1,271.18	H1			NO SE MODIFICA
	5	1,211.66	H1			NO SE MODIFICA
	6	1,211.16	H1			NO SE MODIFICA
	7	1,322.41	H1			NO SE MODIFICA
	8	1,394.11	H1			NO SE MODIFICA
	9	1,614.60	H1			NO SE MODIFICA
	10	1,731.31	H1			NO SE MODIFICA
	11	1,492.04	H1			NO SE MODIFICA
	12	1,239.43	H1			NO SE MODIFICA
	13	1,258.71	H1	1,206.70	H1	DISMINUYE 52.01
	14	2,152.72	H1	2,645.89	H1	AUMENTA 493.17
	15	1,828.65	H1	1,994.40	H1	AUMENTA 165.75
	16	1,200.00	H1			NO SE MODIFICA
	17	1,200.00	H1			NO SE MODIFICA
	18	1,200.00	H1			NO SE MODIFICA
	19	1,200.00	H1			NO SE MODIFICA
	20	1,578.60	H1	1,200.00	H1	DISMINUYE 378.60
	21	11,838.01	EV	11,918.65	EV	AUMENTA 80.64
	22	1,242.35	H1	1,342.67	H1	AUMENTA 100.32
	23	1,200.00	H1			NO SE MODIFICA
	24	1,200.00	H1			NO SE MODIFICA
	25	1,200.00	H1			NO SE MODIFICA
	26	1,200.00	H1			NO SE MODIFICA
	27	1,576.96	H1	1,605.47	H1	AUMENTA 28.51m²
	28	8,677.15	H1	8,498.56	H1	DISMINUYE 179.40m²
03	1	1,202.38	H1	1,500.37	H1	AUMENTA 297.99m²
	2	1,677.36	H1	1,723.19	H1	AUMENTA 45.83m²
	3	1,345.62	H1	1,453.10	H1	AUMENTA 107.48m²
	4	1,225.52	H1	1,438.81	H1	AUMENTA 212.83m²

5	1,257.27	H1	1,485.77	H1	AUMENTA 228.50m ²
6	1,567.34	H1	1,380.69	H1	DISMINUYE 186.65m ²
7	1,411.87	H1	1,964.54	H1	AUMENTA 552.67m ²
8	1,229.67	H1	1,200.06	H1	DISMINUYE 29.61m ²
9	1,494.15	H1	1,200.00	H1	DISMINUYE 294.15m ²
10	1,568.93	H1	1,201.10	H1	DISMINUYE 367.83m ²
11	1,375.74	H1	1,209.49	H1	DISMINUYE 166.25m ²
12	1,276.66	H1	1,482.48	H1	AUMENTA 205.82m ²
13	1,200.00	H1	1,222.31	H1	AUMENTA 22.31m ²

En la siguiente tabla se comparan las superficies de cada uno de los usos y destinos tanto en la situación publicada, como la modificación que se plantea.

	SITUACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA		PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
USO	LOTES	SUP	LOTES	SUP
H1	57	87,923.08	57	88,956.89
EV	1	11,838.01	1	11,918.65
IN	1	110.40	1	110.38
			PASO IN	533.73

CALCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

En la Autorización y Publicación del Programa Parcial de Urbanización se consideró el lote IN (pozo y tanque) como áreas de cesión para destinos de equipamiento, sin embargo de acuerdo al Reglamento de Zonificación no se debe de considerar por lo que la superficie del lote generado como IN no formara parte del Cálculo de Cesión.

USO	SITUACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA		PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
H1	118,639.52X0.10	11,863.95	118,639.52X.010	11,863.95
TOTAL =	11,863.95		11,863.95	

AUTORIZADO Y PUBLICADO			MODIFICACIÓN		
Cesión de cálculo	Cesión de proyecto	Superávit	Cesión de cálculo	Cesión de proyecto	Superávit
11,863.95	11,948.41	84.46	11,863.95	11,918.65	54.70

Además de lo anterior, el lote que originalmente se destinó en el Programa Parcial de Urbanización (lote 12 manz. 01) para la perforación de un pozo profundo y la construcción de un tanque de almacenamiento, se modificó a solicitud del promotor al H. Ayuntamiento de Comala, teniendo como respuesta el Oficio No. **DPOPDU 186/2010 con fecha de 27 de mayo de 2010** señala que dichas modificaciones se dan de carácter de **NO INCOVENIENTE**, por lo que será necesario realizar las modificaciones al Programa Parcial de Urbanización autorizado para la legalización de estos hechos. Las modificaciones consistían en que el pozo profundo se perforara cercano al lote 6 y el tanque elevado se construyera fuera del polígono de aplicación en una fracción que forma parte del predio denominado «Loma Alta» identificado con clave catastral **03-00-90-065-432-000**, propiedad de C. **Juvenal Ocegüera Moreno**. Se anexa además el Título de Concesión número **08COL107050/16EMDL09** a nombre de **Juvenal Ocegüera Moreno**, por un volumen de 30,000m³ anuales, autorizado en las coordenadas 19°22'12.5" latitud norte y 103°43'40.6" longitud oeste. Dicho Título se encuentra inscrito en el **Registro Público de Derechos de Agua** con el número de registro **08COL103676** de fecha del 11 de septiembre de 2009.

Las coordenadas señaladas en el Título de Concesión y donde se perforó el pozo, corresponden al área del lote 06 de la manzana 01, con una superficie de **110.38m²**, como se hace constar en el oficio **no. 30/2015** emitido por la dirección general de la **COMAPAC**, es importante señalar que dicho lote tiene únicamente la perforación y la tubería de conducción al tanque, por lo que no habrá edificación alguna únicamente una pequeña caseta de control de 2.5 x 2.5m. Así mismo la dirección de catastro municipal mediante el oficio número 037/2015 se establece que las claves catastrales (número de manzanas) no se alteran.

Dentro de la modificación se consideraron dos pasos para infraestructura del agua pluvial, el primero se ubica entre el lote 14 y 15 de la manzana 2, y el segundo paso se ubica entre los lotes 5, 10, 6 y 9. En ambos caso se requieren los pasos para darle salida al agua pluvial, el primer paso se canaliza hacia un área cercana a un cuerpo de agua que se encuentra cercano al lindero norte, mientras que el segundo paso se canaliza al área de cesión.

Es preciso señalar que respecto a obras de drenaje pluvial el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima en su artículo **169**, no la señala como obra mínima de urbanización, siendo las obras mínimas para los desarrollos tipo **Campestre (H1)** la Red de abastecimiento de agua potable, red de drenaje sanitario, red de electrificación, red de alumbrado público, señalamiento y arbolado. Entendiéndose que por el mismo concepto de los desarrollos campestres gran parte de las aguas pluviales se infiltran y el resto siguen manteniendo sus escurrimientos naturales.

Finalmente se presenta a continuación el Resumen General de Áreas de la modificación autorizada y publicada y el resumen general de áreas de la nueva modificación que se presenta para su autorización.

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS AUTORIZADO Y PUBLICADO			RESUMEN GENERAL DE ÁREAS MODIFICACIÓN		
ÁREA VENDIBLE	87,923.08	74.11%	ÁREA VENDIBLE	88,956.89	74.98%
ÁREA DE CESIÓN	11,948.41	10.07%	ÁREA DE CESIÓN	11,918.65	10.05%
			ÁREA IN (POZO)	110.38	0.09%
AREA PASO DE INFRAESTRUCTURA	349.38	0.29%	PASO DE INFRAESTRUCTURA	533.73	0.45%
AREA DE ESCURRIMIENTO INTERIOR	565.89	0.48%	AREA DE ESCURRIMIENTO INTERIOR	565.89	0.48%
ÁREA DE VIAL	17,852.76	15.05%	ÁREA DE VIALIDAD	16,553.98	13.95%
AREA DE APLICACION	118,639.52	100.0%	TOTAL	118,639.52	100.00%

RESUMEN:

Finalmente el resumen de la nueva modificación con respecto a la modificación publicada es la siguiente:

- EL NÚMERO DE MANZANAS SE MANTIENE.
- EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PROGRAMA SE MANTIENE EN **118,639.52m²**.
- SE AUMENTA EL ÁREA VENDIBLE DEL FRACCIONAMIENTO EN **1,033.81m²** QUEDANDO FINALMENTE EN **88,956.89m²**.
- SE DISMINUYE EL ÁREA DE CESIÓN EN **29.76m²** QUEDANDO FINALMENTE EN **11,918.65m²**.
- SE DISMINUYE EL ÁREA DE VIALIDAD EN **1,298.78m²** QUEDANDO FINALMENTE EN **16,553.98m²**.
- SE **EXCLUYE** COMO ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS DE EQUIPAMIENTO EL LOTE **IN**.
- SE MODIFICAN LOS LOTES INCORPORADOS 6, 12 Y 13 DE LA MANZANA 1 Y 28 DE LA MANZANA 2.