



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, 19 DE OCTUBRE DE 2024

TOMO CIX
COLIMA, COLIMA

NÚM.

94
18 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

SUMARIO

DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN LA MESA DE LOS MEZCALES, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE COMALA, COLIMA. **Pág. 3**

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO****QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN LA MESA DE LOS MEZCALES, UBICADO EN EL 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 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 02.285/2024, de fecha 19 de septiembre de 2024, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 20 del citado mes y año, 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 La Mesa de los Mezcales**, ubicado en el municipio de Comala, Colima, promovido por el C. Raymundo Meza Montenegro.

SEGUNDO.- Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Comala, Colima, celebrada el 21 de agosto del 2024, se aprobó el **Programa Parcial de Urbanización La Mesa de los Mezcales**, ubicado en el municipio de Comala, Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el 05 de septiembre de 2024, 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 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 estudio que contiene el **Programa Parcial de Urbanización La Mesa de los Mezcales**, ubicado en el 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 La Mesa de los Mezcales**, ubicado en el 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 89 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 La Mesa de los Mezcales**, ubicado en el municipio de Comala, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 21 de agosto del 2024, 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 89 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 25 de septiembre de 2024.

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.

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "LA MESA DE LOS MEZCALES" LOCALIZADO EN EL PREDIO RÚSTICO, CONOCIDO COMO LAS MESA DE LOS MEZCALES CON CLAVE CATASTRAL 03-12-92-005-206-001, COMALA, COL. VERSIÓN ABREVIADA.

INTRODUCCION

Según la escritura pública no. 43,346 con fecha 24 de febrero del 2020 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, con folio real 333292-1, del 26 de febrero del 2020, expedido por el Lic. Miguel Ángel Flores Vizcaino, el predio rústico conocido como "La mesa de los mezcales", en el municipio de Comala, Colima, con la clave catastral 03-12-92-005-206-001, con una superficie de 7-70-00.00 Has, es propiedad del sr. Raymundo Meza Montenegro.

Por tal motivo, el Sr. Raymundo Meza Montenegro en su calidad de propietario, promueve el presente **Programa Parcial de Urbanización "La mesa de los mezcales"**, el cual tiene dentro de sus principales objetivos, promover en esta área de aplicación, un desarrollo con el uso del suelo tipo granjas y huertos GH y una fracción con el uso del suelo para equipamiento de espacios verdes y abiertos EV. Teniendo en cuenta esto, el Programa Parcial de Urbanización, se contempló como un instrumento derivado de la planeación del desarrollo urbano en la Entidad, en conformidad con los artículos 57, 58, 59, 252, 276 y 277 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; en esta misma consideración, el dictamen de vocación del suelo modalidad III DOPDU-923/2022, con fecha 07 de diciembre del 2022, expedido por el H. Ayuntamiento de Comala, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, determinó **procedente** tener un aprovechamiento de tipo Granjas y Huertos GH, con la obligación hacia el promotor de elaborar el ya mencionado instrumento de planeación (Programa parcial de urbanización) y cumplir con los lineamientos de los artículos 168, 36 y 40 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, para las zonas granjas y huertos GH; por este motivo, se presenta el siguiente estudio, a los distinguidos miembros de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano, para su evaluación y aprobación.

MARCO LEGAL

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima

Aprobada por el H. Congreso del Estado, el 26 de abril de 1994 y publicada por el Periódico Oficial del Estado de Colima el 7 de mayo de 1994, marca entre sus objetivos principales, fijar la concurrencia del Estado y de los Municipios en materia de desarrollo urbano para la planeación, ordenación y regulación de los centros de población; definir las normas para planear y regular las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado.

Reglamento de Zonificación del Estado de Colima

Publicado en el Periódico Oficial el 23 de agosto de 1997. El presente Reglamento se expide con fundamento en las fracciones III y XXXIV del artículo 58 de la Constitución Política y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19, fracción XIX, y 114 de la Ley de Asentamientos Humanos, ambos ordenamientos del Estado de Colima y tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y de procedimientos para formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial de los centros de población en la Entidad, a través de los programas de desarrollo urbano; los cuales anteceden a los Programas que resultan derivados de este, como es el caso de los programas parciales de urbanización.

OBJETIVO ESPECÍFICO

- Fraccionar en 11 lotes con el uso del suelo Granjas y Huertos GH, 01 lote con uso del suelo infraestructura IN (pozo de agua) y 01 lote para área de cesión, con el uso de equipamiento para espacios verdes y abiertos EV, en un área de aplicación con una superficie de 7-70-00.00 Has.
- Construir una calle local intensidad A de 12.00 m de sección total, al interior del área de aplicación (una acera delimitada de 3.00 m de cada lado y un arroyo vial de 6.00 m).
- Construir un acceso vial al frente del área de aplicación, la cual colinda con la carretera estatal Comala-La Caja, en el tramo 36-P, entre el tramo Km 4+440 y el Km 4+560, dentro del derecho de vía de la carretera estatal Comala-La Caja, de acuerdo a las especificaciones técnicas de SCT y normativas de la Ley de Caminos y Puentes del Estado de Colima.

DIAGNÓSTICO MEDIO NATURAL

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El predio que conforma nuestra área de aplicación, se localiza sobre la carretera Comala-La Caja, aproximadamente a 4.2 km al noroeste de la cabecera municipal de Comala y 1.26 km al sureste de la localidad de La Caja en el municipio de Comala. Esta área de aplicación, está conformada por el predio rústico conocido como “La mesa de los mezcales”, en el municipio de Comala, Colima, tiene la clave catastral 03-12-92-005-206-001 y una superficie real de 7-70-00.00 Has; esto, según la escritura pública no. 43,346 con fecha 24 de febrero del 2020 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, con folio real 333292-1, del 26 de febrero del 2020, expedido por el Lic. Miguel Ángel Flores Vizcaino. El área de aplicación, cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: en línea ligeramente quebrada formada por cinco tramos que mide 740.35 m, con propiedad del señor Manuel Orozco Lizama; **AL ESTE:** en línea irregular formada por once tramos que mide 172.45 m, barranca de por medio, con propiedad del señor Lino Fuentes Cruz; **AL SUR:** en línea que partiendo de este a oeste mide en su primer tramo 173.42 m, quiebra hacia el norte en 82.68 m, y termina doblando hacia el oeste en línea formada por cuatro tramos, que mide 517.39 m, el primer tramo con propiedad que fue del señor Roberto Cortes Fuentes, y los demás tramos con otra fracción que formó parte del mismo predio, propiedad de la señora Ma. Elena Cortes Fuentes y condueños; y **AL OESTE:** 100.00 m, con la carretera Comala-La Caja.

Topografía

El área de aplicación presenta una pendiente del 5% que va en sentido noroeste – sureste, no se presentan lomeríos y/o deformaciones topográficas que impidan el adecuado aprovechamiento urbano del predio; por lo que se puede decir, que se encuentran dentro de los rangos topográficos adecuados para el desarrollo urbano o de cualquier tipo de actividad productiva compatible con la zona.

DIAGNÓSTICO MEDIO ARTIFICIAL

Agua potable y alcantarillado

Según el oficio F-01/2024, con fecha de 25 de enero del 2024, emitido por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del municipio de Comala COMAPAC, determinó **FACTIBLE** otorgar el servicio de agua potable, siempre y cuando el desarrollador, por medios propios, obtenga los permisos y/o autorizaciones correspondientes para la modificación del uso de las aguas nacionales del título de concesión número 837871. Al respecto, el promotor de la urbanización, el señor Raymundo Meza Montenegro, presenta el título de concesión de agua número 837871, otorgado por la Comisión Nacional del Agua, para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales subterráneas, por un volumen anual de 50,000.00 m³, con un gasto máximo de 7.23 litros por segundo, uso agrícola y que pertenece a la cuenca 259 Armería. Posteriormente, una vez que se realice el cambio de uso del suelo al área de aplicación de AG a GH, el propietario se compromete a cambiar el uso del pozo de agropecuario a doméstico (en caso que la autoridad lo solicite y en los tiempos correspondientes del desarrollo) y/o adecuar o construir el pozo profundo con las características constructivas que indique la CNA.

Energía eléctrica

Según el oficio número DPC-008/2024, con fecha de 17 de enero del 2024, emitido por la Comisión Federal de Electricidad CFE y dirigido al señor Raymundo Meza Montenegro, se determinó **FACTIBLE** proporcionarle el servicio de energía eléctrica para el predio rústico conocido como “La mesa de los mezcales”, en el municipio de Comala, Colima, con la clave catastral 03-12-92-005-206-001, con una superficie de 7-70-00.00 Has. También se menciona que en base a la Ley del

Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en Materia de Aportaciones, las obras necesarias para obtener el servicio, deben ser con cargo al solicitante.

Acceso carretero

Según el oficio número 05.172/2024, con fecha de 07 de mayo del 2024, emitido por la Dirección de Caminos de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura de Gobierno del Estado de Colima, se determinó **TÉCNICAMENTE FACTIBLE**, el proyecto presentado sobre el proyecto geométrico vial de aprovechamiento de derecho de vía, para el acceso seguro al predio rústico denominado “La mesa de los mezcales”, con la clave catastral 03-12-92-005-206-001, el cual colinda con la carretera estatal Comala-La Caja, en el tramo 36-P entre el tramo Km 4+440 y el Km 4+560.

Liberación arqueológica

Según el oficio **4012C.1-2024/294**, con fecha 21 de mayo del 2024, emitido por la dirección del centro INAH Colima, se mencionó que en relación a la supervisión en campo, por parte del personal, se descartó la existencia de referentes arqueológicos, por lo que, se podría otorgar la liberación de la superficie que conforma el predio rústico conocido como “La mesa de los mezcales”, en el municipio de Comala, Colima, con la clave catastral 03-12-92-005-206-001, con una superficie de 7-70-00.00 Has; por lo tanto, se determinó otorgar el **VISTO BUENO Y/O FACTIBILIDAD** para realizar las obras que se pretenden en el inmueble.

ESTRATEGIA URBANA

Lotificación y Zonificación

La propuesta para la lotificación del Programa Parcial de Urbanización “**LA MESA DE LOS MEZCALES**”, consiste en fraccionar el área de aplicación en un total de 13 lotes, en los que 11 lotes tendrán el uso para granjas y huertos GH, un lote para infraestructura IN y un lote con el uso para equipamiento de espacios verdes y abiertos EV. La asignación de claves catastrales, fue otorgada, por la Dirección de Catastro del municipio de Comala, mediante el oficio CM-072/2024, de fecha 17 de junio del 2024. Resultando de la siguiente manera:

LOTIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN PROPUESTA EN EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN LA MESA DE LOS MEZCALES			
MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	ZONIFICACIÓN
03-12-92-030-(Lote)-000	001	5,381.26 m ²	GH (Granjas y huertos)
	002	918.98 m ²	IN (Infraestructura)
	003	6,694.19 m ²	GH (Granjas y huertos)
	004	5,134.45 m ²	GH (Granjas y huertos)
	005	5,060.70 m ²	GH (Granjas y huertos)
	006	5,016.81 m ²	GH (Granjas y huertos)
	007	5,413.16 m ²	GH (Granjas y huertos)
	008	5,070.77 m ²	GH (Granjas y huertos)
	009	5,973.09 m ²	GH (Granjas y huertos)
	010	3,964.89 m ²	EV (Espacios verdes y abiertos)
	011	5,359.80 m ²	GH (Granjas y huertos)
	012	6,655.21m ²	GH (Granjas y huertos)
	013	5,667.68 m ²	GH (Granjas y huertos)

Cálculo de área de cesión

El cálculo del área de cesión es de acuerdo al artículo 139 fracción I de El Reglamento y de acuerdo a la utilización del uso del suelo planteado; el cual menciona que, para las zonas de granjas y huertos, tipo GH, la cesión al ayuntamiento comprenderá el cinco por ciento de la superficie bruta de la zona a desarrollar; de la cual, el cuatro por ciento se destinará necesariamente para áreas verdes o espacios abiertos y el uno por ciento para otros equipamientos. Esto se especifica en el siguiente cuadro:

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN PPU LA MESA DE LOS MEZCALES				
ÁREA BRUTA	CÁLCULO DE ÁREA DE CESIÓN	SUPERFICIE REQUERIDA	SUPERFICIE DE CESIÓN	SUPERAVIT
77,000.00 m ²	5% ÁREA BRUTA	3,850.00 m ²	3,964.89 m ²	114.89 m ²

Resumen general de áreas

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "LA MESA DE LOS MEZCALES"		
ÁREA VENDIBLE	61,427.12 M ²	79.79%
ÁREA DE CESIÓN	3,964.89 M ²	5.15%
ÁREA DE INFRAESTRUCTURA	918.98 M ²	1.19%
ÁREA DERECHO DE VÍA	1,272.86 M ²	1.65%
ÁREA DE VIALIDAD	9,416.15 M ²	12.22%
ÁREA BRUTA	77,000.00 M ²	100%

Estructura urbana

La estructuración urbana del Programa Parcial de Urbanización "LA MESA DE LOS MEZCALES" se desarrollará en una manzana única, que tendrá un total de 13 lotes (11 lotes GH, 01 lote IN y 1 lote EV) y se integrará a la cabecera municipal de Comala y la localidad de La Caja, mediante la carretera estatal Comala - La Caja (36-P). Esta carretera estatal, tendrá una integración vial, de tipo intersección, con el interior del desarrollo GH, mediante una calle local intensidad A, de 12.00m de sección total; la cual, se propuso con estas características físicas, siguiendo los lineamientos del artículo 216, fracción III, inciso A, de El Reglamento de Zonificación del Estado de Colima

CRITERIOS DE INGENIERIA URBANA

Obras mínimas de urbanización

Para los usos del suelo propuestos en el presente Programa, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las que se enuncian en el artículo 168 de El Reglamento y a continuación se describen las más importantes para los usos propuestos: Red de abastecimiento de agua potable con tomas domiciliarias; Las aguas residuales de origen domestico podrán disponerse en fosas sépticas conforme a especificaciones del organismo responsable del servicio de agua potable y alcantarillado; Red de electrificación en media tensión, con instalación aérea; Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales; y Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

Especificaciones técnicas

Agua Potable: Según el oficio F-01/2024, con fecha de 25 de enero del 2024, emitido por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del municipio de Comala COMAPAC, estableció las siguientes recomendaciones técnicas: el desarrollador del fraccionamiento, tendrá que construir por su cuenta las instalaciones y/o conexiones de agua potable necesarias según sea el caso, como lo establece el artículo 60 de la Ley de Aguas para el Estado de Colima; en el proyecto ejecutivo de urbanización, se deberá de incluir las obras de urbanización que serán necesarias para abastecer de agua potable a cada uno de los lotes, tales como línea de conducción, tanque de regulación, caseta de cloración, red de distribución y tomas domiciliarias y los servicios a usuarios finales deben ser por servicio medido, en este último caso, el urbanizador, deberá instalar por su cuenta los medidores, previo a la entrega de las instalaciones a la COMAPAC para su operación.

Aguas residuales:

Según el oficio F-01/2024, con fecha de 25 de enero del 2024, emitido por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del municipio de Comala COMAPAC, estableció las siguientes recomendaciones técnicas: En relación al servicio de alcantarillado y saneamiento, las aguas residuales de origen doméstico, se dispondrán en fosas sépticas, conforme a especificaciones establecidas en la normatividad de la CONAGUA, lo anterior de conformidad al artículo 168 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima. En este mismo artículo, en su fracción II, señala que "las aguas residuales de origen doméstico, podrán disponerse en fosas sépticas, conforme las especificaciones del organismo

responsable del servicio de agua potable y alcantarillado; por lo que se construirá una fosa séptica por lote. En este sentido, el sistema de tratamiento a base de fosas sépticas, que incluye el proceso séptico y el proceso de oxidación son una opción para resolver los problemas antes mencionados, que pueden utilizarse en los ámbitos urbano y rural.

Aguas Pluviales: Al tratarse de una zona agropecuaria, no existen obras de infraestructura de captación pluvial municipal (colector pluvial); sin embargo, las aguas de lluvia serán canalizadas según el desnivel del terreno hasta verterse en las obras de desaceleración de volumen de agua pluvial, obras de conducción y/o captación pluvial dentro del área de aplicación. Se buscará que cada predio particular promueva la captación de agua de lluvia, para su reutilización en el riego de la vegetación como los árboles frutales, arbustos etc.). También, se utilizará la absorción y la permeabilidad natural del terreno existente, en toda la propiedad; esto debido a que unos de los objetivos de este desarrollo, es conservar en la medida de lo posible su estado natural de la región. El diseño en la zona de captación de agua pluvial, será de tal manera que se eviten cambios bruscos de pendientes y la ubicación de todo sitio de captación se llevará a cabo en puntos donde no afecten a otras infraestructuras.

Electrificación: La construcción del sistema de alumbrado público será en forma subterránea y el montaje de las luminarias será en los postes metálicos, se deberá de usar un sistema de alta eficiencia (ahorrador de energía) con capacidades hasta 70 y 100 watts. Para el caso de instalar muretes de medición, deberán ser sencillos (instalar un ducto independiente para cada servicio), quedar a 1.20 m de nivel de banquetta e instalada guía de acero galvanizado.

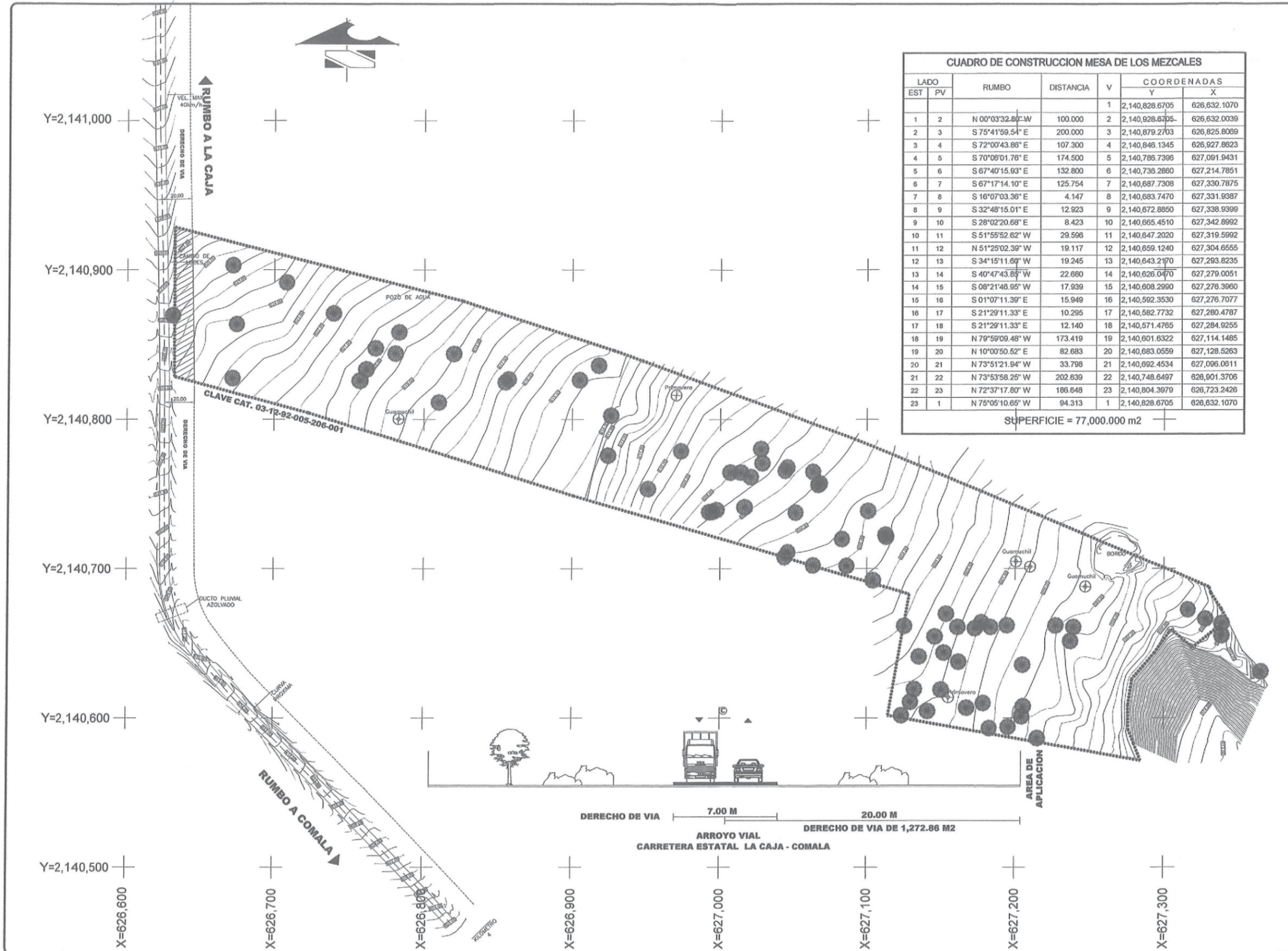
Señalamiento y nomenclatura: Se dotará de placas de nomenclatura y señalización vial, de acuerdo a la jerarquía vial de la carretera Comala-La Caja, y a las normas técnicas de la Dirección de Caminos de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad de Gobierno del Estado de Colima (SEIDUM) y según la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2011, "señalamiento horizontal y vertical de carreteras y vialidades urbanas" de la Secretaría de Comunicaciones y Transporte (SCT).

Arbolado y vegetación: En este apartado y tratando siempre de armonizar con el paisaje local, de conformidad con las recomendaciones de las autoridades competentes en materia de ecología, y salvo las recomendaciones del manifiesto de impacto ambiental, se proponen las siguientes especies: Olivo, Guayabilla, Limoneros, Limeros y Naranja Agrío. La separación entre cada árbol dependerá del proyecto de ubicación de la vivienda, buscando no entorpecer el acceso a las rampas de las cocheras o de las esquinas para el cruce del peatón. En el presente desarrollo, se buscó respetar todas las parotas que existen en el área de aplicación; por eso, en el diseño de la estructuración urbana y lotificación, se implementó una morfología, que permitiera conservar en su estado natural a estas especies protegidas, en las áreas verdes y/o dentro de los mismos lotes.

ACCIONES PROPUESTAS

A fin de llevar a cabo los objetivos del presente estudio, las acciones urbanas que se requieren ejecutar para la adecuación espacial del presente desarrollo de tipo granjas y huertos, son responsabilidad del promotor de la urbanización, que en este caso corresponde mencionar a la **Sr. Raymundo Meza Montenegro**. Como lo establece el artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el urbanizador estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización definidas conforme al propio Proyecto Ejecutivo de Urbanización, incluyendo las obras de infraestructura y equipamiento que correspondan a las áreas de cesión para destinos, determinadas en los reglamentos de zonificación aplicables, de acuerdo a lo señalado en el artículo 294 de esta Ley.

Además, se deberá cumplir con las obras mínimas de urbanización señaladas en el capítulo XVIII y específicamente en el artículo 168 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima. También se deberá de tener en cuenta el capítulo XXI de los artículos 196 hasta 266 del Reglamento, para construir por cuenta del promotor la calles y vialidad que contendrán el sistema de vías de comunicación de la presente urbanización; siendo el caso de la calle local intensidad A, de 12.00 m de sección total, al interior del área de aplicación y el diseño geométrico vial para el aprovechamiento del derecho de vía, entre el área de aplicación y la carretera estatal Comala-La Caja. Finalmente, con el objetivo de salvaguardar las normas de control de intensidad de la edificación mostradas en el cuadro no.3 de El Reglamento de Zonificación referentes a las zonas propuestas del presente Fraccionamiento, se plantea no permitir relotificaciones posteriores que afecten la densificación o el dimensionamiento de los lotes propuestos en este Programa Parcial de Urbanización.

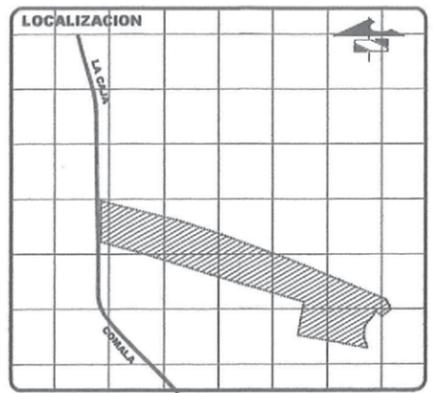


CUADRO DE CONSTRUCCION MESA DE LOS MEZCALES

LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
				1	2,140,828.6705	626,632.1070
1	2	N 00°03'32.80" W	100.000	2	2,140,928.6705	626,632.0039
2	3	S 75°41'59.54" E	200.000	3	2,140,879.2703	626,825.8069
3	4	S 72°00'43.86" E	107.300	4	2,140,846.1345	626,927.8623
4	5	S 70°06'01.76" E	174.500	5	2,140,786.7396	627,091.9431
5	6	S 67°40'15.93" E	132.800	6	2,140,736.2860	627,214.7851
6	7	S 67°17'14.10" E	125.754	7	2,140,687.7308	627,330.7875
7	8	S 16°07'03.36" E	4.147	8	2,140,683.7470	627,331.9387
8	9	S 32°48'15.01" E	12.923	9	2,140,672.8850	627,338.9399
9	10	S 28°02'20.68" E	8.423	10	2,140,665.4510	627,342.8992
10	11	S 51°55'52.62" W	29.596	11	2,140,647.2020	627,319.5992
11	12	N 51°25'02.39" W	19.117	12	2,140,659.1240	627,304.6555
12	13	S 34°15'11.60" W	19.245	13	2,140,643.2170	627,293.8235
13	14	S 40°47'43.89" W	22.680	14	2,140,626.0470	627,279.0051
14	15	S 08°21'46.95" W	17.939	15	2,140,608.2990	627,276.3960
15	16	S 01°07'11.39" E	15.949	16	2,140,582.3530	627,276.7077
16	17	S 21°29'11.33" E	10.295	17	2,140,582.7732	627,280.4787
17	18	S 21°29'11.33" E	12.140	18	2,140,571.4765	627,284.9255
18	19	N 79°59'09.48" W	173.419	19	2,140,601.6322	627,114.1485
19	20	N 10°00'50.52" E	82.683	20	2,140,683.0559	627,128.5263
20	21	N 73°51'21.94" W	33.798	21	2,140,692.4534	627,096.0811
21	22	N 73°53'58.25" W	202.639	22	2,140,748.6497	626,901.3706
22	23	N 72°37'17.80" W	186.648	23	2,140,804.3979	626,723.2426
23	1	N 75°05'10.65" W	94.313	1	2,140,828.6705	626,632.1070

SUPERFICIE = 77,000.000 m²

TITULO
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION
"LA MESA DE LOS MEZCALES"
LOCALIZADO EN EL PREDIO RUSTICO, LA MESA DE LOS MEZCALES COMALA, COLIMA.



- SIMBOLOGIA**
- AREA DE APLICACION PREDIO RUSTICO LA MESA DE LOS MEZCALES
 - VERTICE DEL POLIGONO
 - CARRETERA ESTATAL
 - CURVAS DE NIVEL
 - VEGETACION ARBOL PAROTA
 - VEGETACION ARBOL PRIMAVERA O GUAMUCHIL
 - DERECHO DE VIA CARRETERA ESTATAL COMALA-LA CAJA

- SIMBOLOGIA BASICA**
- LÍMITE DE ÁREA URBANA (INCLUYE DESARROLLOS AUTORIZADOS)
 - CURVAS DE NIVEL
 - LÍMITE DE PARCELA EJIDAL O PEQUEÑA PROPIEDAD
 - CARRETERA FEDERAL
 - CAMINO TERRACERÍA
 - COORDENADAS CONSTITUCIONALES
 - ESCURRIMIENTOS
 - CANAL
 - LAGUNA
- SECRETARÍA MUNICIPAL

PROMOTOR
SR. RAYMUNDO MEZA MONTENEGRO

PLANO
TOPOGRAFICO

CLAVE
D-1

PERITO
EL. ARQ. CARLOS EDUARDO MAGAÑA URZUA
NO. DE REGISTRO. PU.004 COMALA
URBANIZADOR / CONSULTORIA URBANA

LUGAR Y FECHA
URBANIZARQ
COLIMA, COL. A 15 DE JUNIO DEL 2024

ESCALA
1:2500

LOTIFICACIÓN PROPUESTA			
MANZANA	LOTE	SUPERFICIE REAL	ZONIFICACION
03-12-92-030- (LOTE)-000	1	5,381.26 M2	GH (Granjas y huertos)
	2	918.98 M2	IN (Infraestructura)
	3	6,694.19 M2	GH (Granjas y huertos)
	4	5,134.45 M2	GH (Granjas y huertos)
	5	5,060.70 M2	GH (Granjas y huertos)
	6	5,016.81 M2	GH (Granjas y huertos)
	7	5,413.16 M2	GH (Granjas y huertos)
	8	5,070.77 M2	GH (Granjas y huertos)
	9	5,973.09 M2	GH (Granjas y huertos)
	10	3,964.89 M2	EV (Espacios verdes y abiertos)
	11	5,359.80 M2	GH (Granjas y huertos)
	12	6,655.21 M2	GH (Granjas y huertos)
	13	5,667.68 M2	GH (Granjas y huertos)

Zona	Categoría	Grupos Permitidos
GH Granjas y Huertos	Predominante Compatible Compatible Condicionado	Granjas y huertos Establos y zahurdas Vivienda aislada Recreación en espacios abiertos Habitacional campestre
Zona	Categoría	Grupos Permitidos
EV Espacios verdes y abiertos	Predominante Compatible	Recreación en espacios abiertos Ninguno

TABLA DE LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN								
ZONA	HABITANTES POR HECTAREA	VIVIENDA POR HECTAREA	INDICE DE EDIFICACION	SUPERFICIE MINIMA DE TERRENO	FRENTE MINIMO DE LOTE	COS	CUS	CAJONES POR UNIDAD
GH	10	2	5000	5000	50	0.1	0.20	5
						000	00	

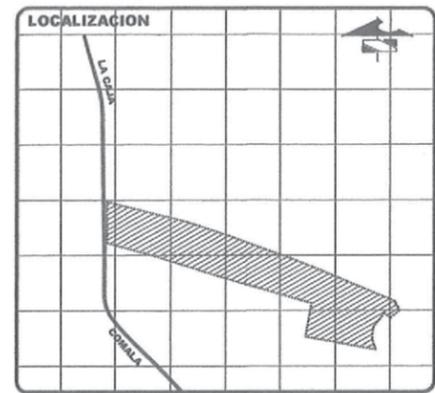
TABLA DE LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN					
ZONA	% DE FRENTE JARDINADO	RESTRICCION FRONTAL	RESTRICCION LATERAL	RESTRICCION POSTERIOR	MODO DE EDIFICACION
GH	90	10	10	10	ABIERTO

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
AREA VENDIBLE	61,427.12 M2	79.79%
AREA DE CESION	3,964.89 M2	5.15%
AREA DE INFRAESTRUCTURA	918.98 M2	1.19%
AREA DE DERECHO DE VIA	1,272.86 M2	1.65%
AREA DE VIALIDAD	9,416.15 M2	12.22%
AREA BRUTA	77,000.00 M2	100%

CALCULO DEL AREA DE CESION			
AREA BRUTA	CALCULO DEL AREA DE CESION	SUPERFICIE REQUERIDA	SUPERFICIE DE CESION
77,000.00 M2	5% DEL AREA BRUTA	3,850.00 M2	3,964.89 M2

EXISTE UN SUPERAVIT DE 114.89 M2

TITULO PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "LA MESA DE LOS MEZCALES" LOCALIZADO EN EL PREDIO RUSTICO, LA MESA DE LOS MEZCALES COMALA, COLIMA.



SIMBOLOGIA AREA DE APLICACION PREDIO RUSTICO LA MESA DE LOS MEZCALES

DESCRIPCION DE LA ZONIFICACION
 GH GRANJAS Y HUERTOS
 IN INFRAESTRUCTURA
 EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS

DESCRIPCION DE LOTE
 MEDIDA FRONTAL
 MEDIDA POSTERIOR
 NO. DE LOTE
 USO DEL SUELO
 SUPERFICIE

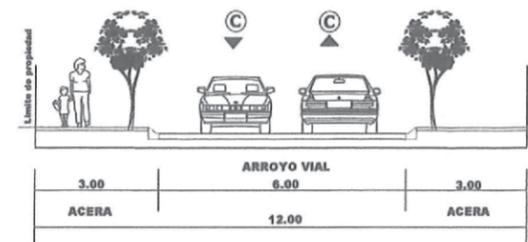
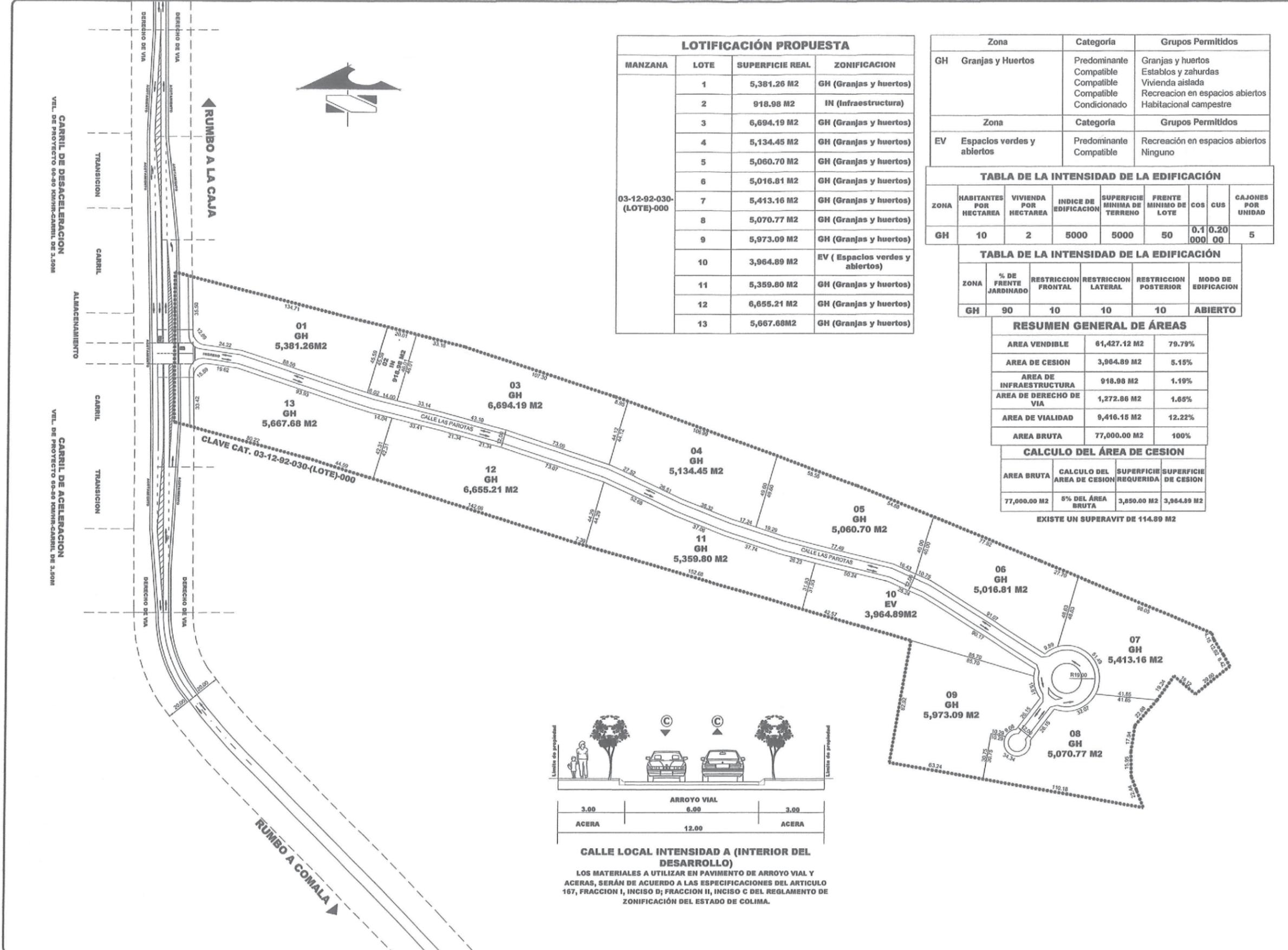
SIMBOLOGIA BASICA
 LIMITE DE AREA URBANA
 CURVAS DE NIVEL
 LIMITE DE PARCELA
 CARRETERA FEDERAL
 CAMINO TERRACERA
 COORDENADAS UTM
 ESCURRIMIENTO CONSTITUCIONAL
 COMALA, COL.
 SECRETARIA MUNICIPAL

PROMOTOR SR. RAYMUNDO MEZA MONTENEGRO

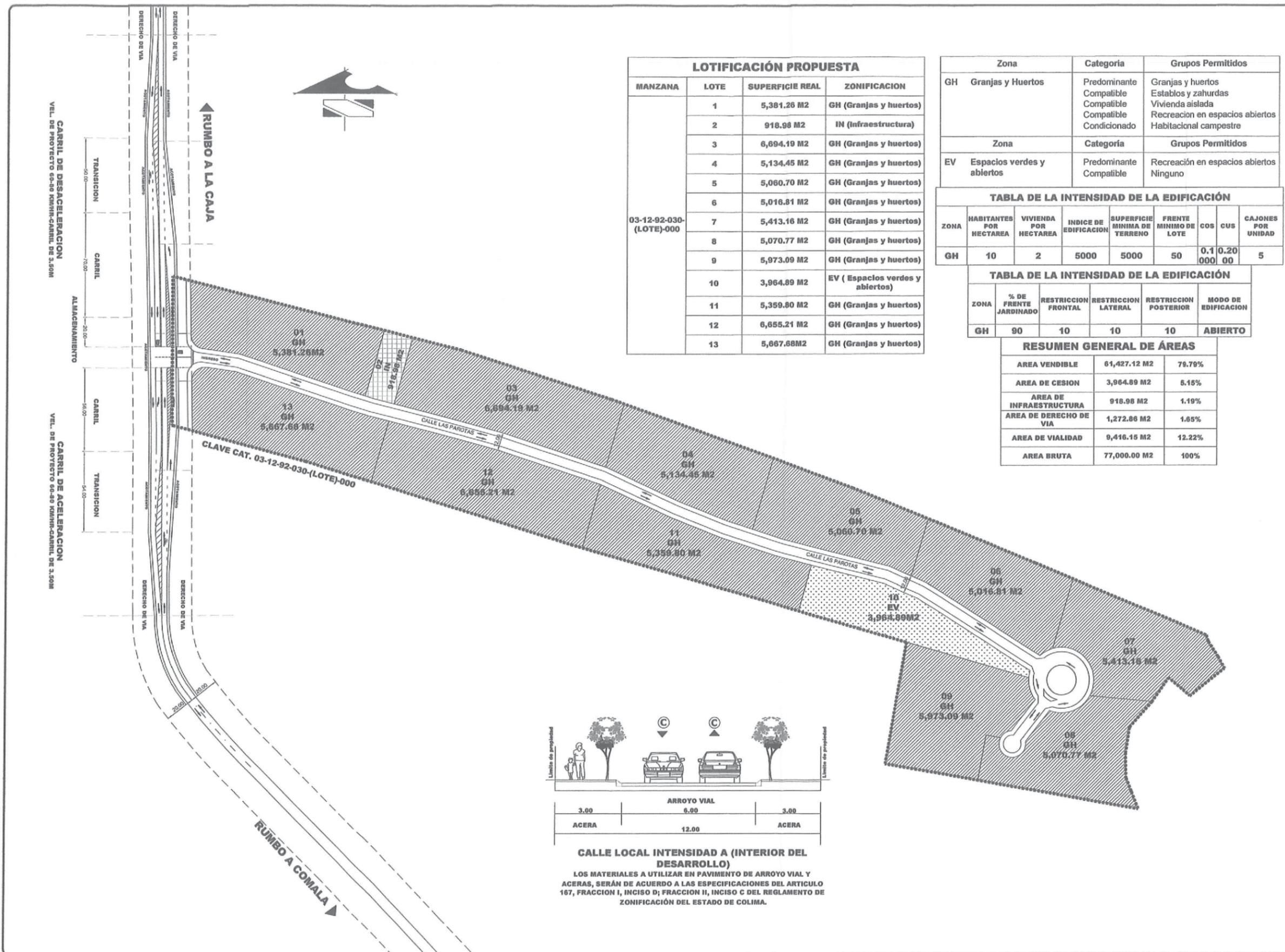
PLANO LOTIFICACION CLAVE E-1

PERITO MARG. CARLOS EDUARDO MAGAÑA URZUA NO. DE REGISTRO. PU.004 COMALA URBANIZADOR / CONSULTORIA URBANA

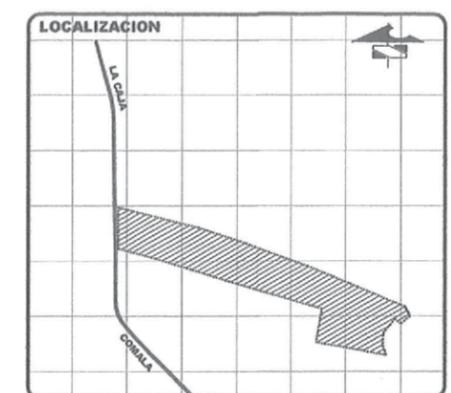
LUGAR Y FECHA URBANIZARQ COLIMA, COL. A 15 DE JUNIO DEL 2024 ESCALA 1:2500



CALLE LOCAL INTENSIDAD A (INTERIOR DEL DESARROLLO)
 LOS MATERIALES A UTILIZAR EN PAVIMENTO DE ARROYO VIAL Y ACERAS, SERÁN DE ACUERDO A LAS ESPECIFICACIONES DEL ARTICULO 167, FRACCION I, INCISO D; FRACCION II, INCISO C DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO DE COLIMA.



TITULO
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION
"LA MESA DE LOS MEZCALES"
LOCALIZADO EN EL PREDIO RUSTICO, LA MESA DE LOS MEZCALES COMALA, COLIMA.



SIMBOLOGIA

----- AREA DE APLICACION PREDIO RUSTICO LA MESA DE LOS MEZCALES

DESCRIPCION DE LA ZONIFICACION

- GH - GRANJAS Y HUERTOS
- IN - INFRAESTRUCTURA
- EV - ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS

CALCULO DEL ÁREA DE CESION

ÁREA BRUTA	CALCULO DEL ÁREA DE CESION	SUPERFICIE REQUERIDA	SUPERFICIE DE CESION
77,000.00 M2	5% DEL ÁREA BRUTA	3,850.00 M2	3,964.89 M2

EXISTE UN SUPERAVIT DE 114.89 M2

SIMBOLOGIA BASICA

- LÍMITE DE ÁREA URBANA (INCLUYE DESARROLLOS AUTORIZADOS)
- CURVAS DE NIVEL
- LÍMITE DE PARCELAS EJIDAL O PEQUEÑA PROPIEDAD
- CARRETERA FEDERAL
- CAMINO TERRACERNA
- COORDENADAS UTM
- ESCURRIMIENTO CONSTITUCIONAL COMALA, COL.

PROMOTOR SECRETARÍA MUNICIPAL
SR. RAYMUNDO MEZA MONTENEGRO

PLANO ZONIFICACION CLAVE E-2

PERITO DR. CARLOS EDUARDO MAGAÑA URZUA
NO. DE REGISTRO. PU.004 COMALA
URBANIZARQ / CONSULTORIA URBANA

LUGAR Y FECHA URBANIZARQ COLIMA, COL. A 15 DE JUNIO DEL 2024 ESCALA 1:2500

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

Alberto Eloy García Alcaraz

Secretario General de Gobierno y
Director del Periódico Oficial

Arturo Javier Pérez Moreno

Director General de Gobierno

Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval

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