



# 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](http://www.periodicooficial.col.gob.mx)

## EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO  
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO  
NÚM. 1

EDICIÓN ORDINARIA  
SÁBADO, 27 DE DICIEMBRE DE 2025

TOMO CX  
COLIMA, COLIMA

NÚM.  
**127**  
24 págs.



**EL ESTADO DE COLIMA**

---

[www.periodicooficial.col.gob.mx](http://www.periodicooficial.col.gob.mx)

**SUMARIO**

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO**

**ACUERDO Y DOCUMENTO** QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN REAL DE COMALA II, UBICADO AL SUR DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, EN EL MUNICIPIO DE COMALA, DEL ESTADO DE COLIMA.

**Pág. 3**

---

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO****QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN REAL DE COMALA II, UBICADO AL SUR DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, EN EL MUNICIPIO 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 02.470/2025, de fecha 09 de diciembre de 2025, 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 Real de Comala II** ubicado al sur del centro de población de Comala, en el municipio de Comala, del Estado de Colima, promovido por la C. Norma Aída Verduzco Díaz.

**SEGUNDO.-** Que con fecha 14 de agosto de 2025, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Comala, aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Real de Comala II** ubicado al sur del centro de población de Comala, en el municipio 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 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 **Programa Parcial de Urbanización Real de Comala II** ubicado al sur del centro de población de Comala, en el municipio de Comala, del Estado de Colima, 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 Real de Comala II** ubicado al sur del centro de población de Comala, en el municipio 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 Real de Comala II** ubicado al sur del centro de población de Comala, en el municipio de Comala, del Estado de Colima, aprobado por el Cabildo el día 14 de agosto 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 09 de diciembre de 2025.

**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.

## Introducción

El municipio de Comala ha contado con un desarrollo generalmente ordenado y contenido en sus instrumentos reguladores, tal es el caso de la cabecera municipal que en esta zona ha generado suelo urbano de manera programada y respetando las zonas.

En la zona que sirve de base al presente estudio se ha generado de manera ordenada y programada la incorporación a suelo urbano de una zona habitacional de densidad media; tanto en el anterior Programa de Desarrollo Urbano autorizado y publicado en 2009 como en su más reciente actualización de 2024 se buscó la consolidación de esta zona, ya que geográficamente corresponde a la propiedad originaria conocida como “Rancho La Parranda”, de manera particular a la fracción 2 “La Presa” y “La Huerta”.

Como parte de la estrategia inmobiliaria de la zona, la **C. Norma Aida Verduzco Díaz** celebró un **contrato de promesa de Fideicomiso de Administración** con las **C. Rosa Guadalupe Ortega Ramos** y la **C. Martha Porfiria Figueroa Ortega** para desarrollar las 2 parcelas de su propiedad, identificadas con las siguientes características:

**Polígono A.** Propiedad de la **C. Rosa Guadalupe Ortega Ramos** con una superficie de **3-44-06.905 ha.**, e identificada con la clave catastral **03-01-90-022-247-000**.

**Polígono C.** Propiedad de la **C. Martha Porfiria Figueroa Ortega** con una superficie de **3-69-90.653 ha.**, y se identifica con la clave catastral **03-01-90-022-247-002**.

Ambas propiedades conforman el Programa Parcial de Urbanización “Real de Comala II”.

La intención de incluir y describir las dos propiedades obedece a plantear una estrategia comercial que beneficie a la zona, sea más eficiente en su tratamiento urbanístico y distribuya de manera correcta la propuesta general que se propone en el presente estudio.

## Antecedentes de Propiedad

La **Escritura Pública No. 70,653 de fecha 24 de junio de 2024**, emitida por el **Lic. Mario de la Madrid Andrade**, Titular de la **Notaría Pública No. 9** de la ciudad de Colima, Col., se lee que el la **Sra. Rosa Guadalupe Ortega Ramos** por resolución judicial por su propio derecho en contra de los bienes de Sergio Pablo Ramírez Salmerón. La porción de tierra que le corresponde del bien común, consistente en: una fracción identificado como el polígono A de la fracción dos de las que se dividió los potreros denominados “La Presa” y “La Huerta” que formó parte del Rancho “La Parranda” del municipio de Comala, Colima con una superficie de **3-44-06.904 ha.**, lo anterior registrado en el registro público de la propiedad en el **folio real 364742-1**.

Por otro lado, tenemos La **Escritura Pública No. 70,654 de fecha 24 de junio de 2024**, emitida por el **Lic. Mario de la Madrid Andrade**, Titular de la **Notaría Pública No. 9** de la ciudad de Colima, Col., se lee que el la **Sra. Martha Porfiria Figueroa Ortega** por resolución judicial por su propio derecho en contra de los bienes de Sergio Pablo Ramírez Salmerón. La porción de tierra que le corresponde del bien común, consistente en: una fracción identificado como el polígono A de la fracción dos de las que se dividió los potreros denominados “La Presa” y “La Huerta” que formó parte del Rancho “La Parranda” del municipio de Comala, Colima con una superficie de **3-69-90.965 ha.**, lo anterior registrado en el registro público de la propiedad en el **folio real 364744-1**.

## Fundamento Jurídico

El fundamento jurídico del **Programa Parcial de Urbanización “Real de Comala II”** tiene como base los preceptos, objetivos y estrategias de la planeación urbana y ordenamiento territorial locales previstas en la **“Ley de Asentamientos**

**Humanos del Estado de Colima y Reglamento de Zonificación del Estado de Colima**", marco legal creado para dar cumplimiento al párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en donde se establece que los Estados y sus municipios deberán dictar *"Las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas, planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población"* conforme lo señalan la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

### **Constitución Política de los Estados Unidos mexicanos**

Publicada en el Diario Oficial de la Federación del 5 de febrero de 1917, y sujeta a modificaciones diversas, en que la última reforma, publicada el 5 de junio de 2004, en apego al artículo 27 se establece el derecho de la nación de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público y al mismo tiempo regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, dictando las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos del suelo para efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Además de imponer a través de la fracción V del artículo 115, la facultad de la autonomía de los municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en su jurisdicción territorial; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones, y participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas, de conformidad con el artículo 27 de la constitución.

Dicho precepto constitucional, es ratificado en el artículo 87, fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima.

### **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

La Ley General de Asentamientos Humanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de noviembre del 2016, establece las normas básicas del desarrollo urbano, disponiendo:

I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del Territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;

II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población; y

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

La fracción II del artículo 1º, determina las normas básicas relativas a la planeación y regulación del territorio y de los asentamientos humanos, a través de acciones de fundación, conservación mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

De acuerdo con la fracción II del artículo 3º, lo anterior, tiene por objeto, el mejoramiento de la calidad de vida de la población rural y urbana, mediante el desarrollo socioeconómico sustentable del país, distribuyendo equitativamente las cargas y beneficios de la urbanización.

### **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima.**

Publicada el **31 de diciembre de 2022** en el que se señala en el Transitorio CUARTO, que a su tenor dice: Los fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general y proyectos de construcción que a la fecha de entrar en vigor de esta Ley se encuentran en cualquier fase de autorización, seguirán desarrollándose, observando las normas vigentes al momento de su inicio.

Es importante indicar que el municipio de Comala promovió una controversia constitucional en donde solicitó la suspensión de la aplicación de la Ley y la Suprema Corte de Justicia de la Nación resolvió de forma positiva con lo que se suspende en el territorio del municipio de Comala la aplicación del a misma dejando en vigor el instrumento inmediato similar que es la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

### **Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.**

Publicada en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 7 de mayo de 1994, tienen por objeto 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; definir los principios conforme a los cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios; fijar las normas a que se sujetará la autorización y ejecución del aprovechamiento urbano del suelo; definir y fomentar los sistemas de participación en el desarrollo urbano; establecer las normas generales de operación para los programas de reservas territoriales y regular la oferta del suelo urbano; establecer las normas generales para la construcción, ampliación, remodelación y reconstrucción de inmuebles y obras de equipamiento e infraestructura urbana; establecer las normas generales para la regularización de la tenencia de la tierra urbana en el ámbito estatal; normar y promover la preservación y mejoramiento del patrimonio urbano arquitectónico y la protección de la fisonomía urbana característica de los centros de población en el Estado; determinar las atribuciones de las autoridades competentes en la aplicación de esta Ley; establecer los mecanismos de coordinación y concertación de los sectores público, social y privado en materia de desarrollo urbano; fomentar la protección del medio ambiente urbano en base a las normas de preservación ambiental; regular las normas generales de la infraestructura y equipamiento vial, y fijar las medidas de seguridad, infracciones y sanciones, así como los recursos y procedimientos administrativos que permitan la aplicación de esta Ley.

### **El Reglamento de Zonificación del Estado de Colima**

Publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 23 de agosto de 1997, tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y de procedimiento 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 para tal efecto se establecen en: la clasificación general de las áreas y predios, definición de la utilización general del suelo; definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas; clasificación de los usos y destinos de áreas y predios; determinación de las normas de control de usos del suelo, indicando la compatibilidad de los usos y destinos en cada zona; determinación de las normas de control de intensidad de la edificación; determinación de las normas para el control de riesgos y la prevención de desastres y siniestros, aplicables según el tipo de utilización del suelo; determinación de las normas a que se sujetará la utilización de las edificaciones y sitios afectos al patrimonio arquitectónico y urbano del Estado; determinación de las normas relativas al diseño urbano; determinación de las normas y criterios aplicables a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana; definición de los criterios de diseño arquitectónico; clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración del Programa Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar; y la determinación de los documentos que conformarán los programas de desarrollo urbano y en particular sus normas de zonificación.

### **Fundamentos de Planeación**

Con base en la legislación vigente, **los programas parciales son un instrumento que se inscriben en el sistema de Planeación Democrática.** Este sistema que parte del Plan Nacional de Desarrollo y a su vez de los planes sectoriales; sirven como base a los Planes Estatales, así como a los municipales respectivamente; y es en estos últimos donde toman sustento los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población; que son el punto de partida de los programas parciales de urbanización.

### **Plan Municipal de Desarrollo de Comala. 2024-2027**

Considera dentro del 1. Municipio sostenible buscar un municipio con un desarrollo urbano ordenado e indica que la planeación municipal es imprescindible para un desarrollo urbano armónico. Objetivo: Fomentar el desarrollo urbano sostenible, mediante una regulación acorde a las circunstancias actuales, impulsando una cultura de protección y cuidado al medio ambiente, en el que colaboren de manera conjunta sociedad y gobierno, mejorando la calidad de vida de la población de Colima. Garantizar la gestión del territorio municipal basado en diagnósticos y análisis de prospectiva, siempre en concordancia con los instrumentos legales, y procurando maximizar los beneficios del ciudadano. Garantizar el estudio y análisis de los procesos de urbanización y municipalización de los nuevos desarrollos para procurar el ordenamiento territorial.

**Actualización Programa de Desarrollo Urbano del centro de Población de Comala**, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el **14 de octubre de 2024**.

### **Dictamen de Vocación de Uso de suelo. Modalidad III.**

En lo que respecta al **Polígono A**, se tramitó y obtuvo el Dictamen de vocación de suelo modalidad III mediante oficio **DOPDU-906/2024** y para el **Polígono C** se obtuvo el Dictamen correspondiente mediante oficio **No. DOPDU-905/2024**.

### **Objetivos**

#### **Generales**

En apego al artículo 11 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, los objetivos generales del Programa Parcial de Urbanización determinan los elementos básicos que hacen posible su congruencia y uniformidad metodológica para la debida ejecución técnica, jurídica y administrativa del presente Programa Parcial de Urbanización:

- I. Establecer la zonificación específica, señalando las normas aplicables a la acción urbanística para una zona específica del centro de población;
- II. Determinar las características de la zona para regular y controlar tanto la urbanización como la edificación dentro del área de aplicación;

#### **Específicos**

Debido a que son objetivos inherentes a este Programa Parcial de Urbanización en particular, motivan la necesidad de su instrumentación técnica y legal en los términos siguientes:

- I. Señalar normas y criterios técnicos para transformar el aprovechamiento actual de los predios identificado con **clave catastral 03-01-90-022-247-000 y 03-01-90-022-247-002** con una superficie total de 71,397.869 m<sup>2</sup> a **134 lotes urbanos**, de los cuales 128 lotes tienen uso Habitacional Unifamiliar densidad media (H3-U), 2 lotes con uso Habitacional plurifamiliar Horizontal densidad media (H3-H), 2 lotes con destino para Espacios Verdes Abiertos (EV), 1 lote como Equipamiento Institucional y 1 lote destinado a Infraestructura; así como las respectivas áreas destinadas a vialidad;
- II. Garantizar la integración de la Estructura territorial del polígono de aplicación en la zona de su emplazamiento, a través de la continuación y ejecución de las vialidades del sistema vial primario que inciden en la zona; y
- III. Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo con la zonificación que se establezca en la estrategia.

#### **Diagnóstico**

Los predios rústicos objeto de la presente se identifican de la siguiente forma:

Con la **clave catastral 03-01-90-022-247-000. El Polígono A** se localiza al sur del centro de población colindando al oriente con la propiedad rústica de la C. Martha Porfiria Figueroa Ortega, al sur con propiedad rústica de la C. María de Jesús Ortega Salazar, al poniente con el Programa Parcial de urbanización denominado Paseo de la Higuera y al norte con el fraccionamiento Real de Comala. **El polígono C** que se identifica con la **clave catastral 03-01-90-022-247-002**; la propiedad se localiza al sur del centro de población colindando al oriente con la propiedad rústica del C. Orlando Mercado, al sur con propiedad rústica de la C. María de Jesús Ortega Salazar, al poniente con propiedad rústica de la C. Rosa Guadalupe Ortega Ramos y al norte con el fraccionamiento Real de Comala.

#### **Área de Aplicación**

El área de aplicación está comprendida por 2 polígonos que son 2 parcelas rústicas identificadas de la siguiente manera: **Polígono A** que corresponde al predio rústico "La Huerta" y "La Presa" con una superficie de **34,406.904 m<sup>2</sup>**, y el **polígono C** que corresponde al polígono del predio rústico del mismo nombre, pero con una superficie de **36,990.653 m<sup>2</sup>**; sumando las dos áreas presentan una superficie total de **71,397.557 m<sup>2</sup>**.

A continuación, se anexan los cuadros de construcción tanto de los polígonos A y C como del polígono final que conforma el área de aplicación.

### "POLIGONO A"

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,135,802.3139	629,993.9800
1	A	S 64°18'36.05" E	230.411	A	2,135,702.4303	630,201.8156
A	B	S 32°16'42.23" W	75.000	B	2,135,639.0206	630,161.5631
B	C	S 64°18'36.05" E	33.600	C	2,135,624.4549	630,191.8418
C	D	S 32°16'42.23" W	74.942	D	2,135,561.0942	630,151.8202
D	13	N 64°29'09.26" W	222.798	13	2,135,657.0609	629,950.7492
13	14	N 16°25'49.39" E	30.985	14	2,135,686.7806	629,959.5133
14	15	N 11°39'35.25" E	8.726	15	2,135,695.3267	629,961.2769
15	16	N 00°21'34.90" W	14.910	16	2,135,710.2366	629,961.1833
16	17	N 08°35'45.90" E	33.604	17	2,135,743.4628	629,966.2060
17	18	N 18°47'51.16" E	6.411	18	2,135,749.5316	629,968.2717
18	19	N 29°08'36.85" E	41.127	19	2,135,785.4524	629,988.3007
19	1	N 18°36'51.89" E	17.792	1	2,135,802.3139	629,993.9800
SUPERFICIE = 34,406.904 m2						

### "POLIGONO C"

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				E	2,135,687.8647	630,231.8943
E	2	S 64°18'36.05" E	33.548	2	2,135,673.3215	630,262.1262
2	3	S 64°19'03.33" E	119.838	3	2,135,621.3858	630,370.1256
3	4	S 64°21'29.21" E	98.752	4	2,135,578.6515	630,459.1519
4	F	S 33°02'48.45" W	117.325	F	2,135,480.3065	630,395.1716
F	11	S 70°06'20.22" W	45.257	11	2,135,464.9060	630,352.6151
11	12	N 64°23'21.36" W	189.085	12	2,135,546.6388	630,182.1075
12	D	N 64°29'09.26" W	33.560	D	2,135,561.0942	630,151.8202
D	C	N 32°16'42.23" E	74.942	C	2,135,624.4549	630,191.8418
C	E	N 32°16'42.23" E	75.000	E	2,135,687.8647	630,231.8943
SUPERFICIE = 36,990.653 m2						

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,135,802.5483	629,993.4888
1	2	S 64°18'36.05" E	230.41	2	2,135,702.6647	630,201.1245
2	3	S 32°16'42.23" W	75.00	3	2,135,639.2550	630,161.0719
3	4	S 64°18'36.05" E	33.60	4	2,135,624.6893	630,191.3507
4	5	N 32°16'42.23" E	75.00	5	2,135,688.0991	630,231.4032
5	6	S 64°18'46.16" E	34.09	6	2,135,673.3215	630,262.1262
6	7	S 64°19'03.33" E	119.84	7	2,135,621.3858	630,370.1256
7	8	S 64°21'29.21" E	98.75	8	2,135,578.6515	630,459.1519
8	9	S 33°02'40.53" W	117.32	9	2,135,480.3061	630,395.1768
9	10	S 70°06'29.86" W	45.26	10	2,135,464.9060	630,352.6151
10	11	N 64°23'21.36" W	189.08	11	2,135,546.6388	630,182.1075
11	12	N 64°29'09.26" W	34.10	12	2,135,561.3286	630,151.3291
12	13	N 64°29'09.26" W	222.80	13	2,135,657.2953	629,950.2581
13	14	N 16°25'49.39" E	30.98	14	2,135,687.0150	629,959.0222
14	15	N 11°39'35.25" E	8.73	15	2,135,695.5611	629,960.7858
15	16	N 00°21'34.90" W	14.91	16	2,135,710.4710	629,960.6922
16	17	N 08°35'45.90" E	33.60	17	2,135,743.6972	629,965.7148
17	18	N 18°47'51.16" E	6.41	18	2,135,749.7660	629,967.7805
18	19	N 29°08'36.85" E	41.13	19	2,135,785.6868	629,987.8096
19	1	N 18°36'51.89" E	17.79	1	2,135,802.5483	629,993.4888
SUPERFICIE = 71,397.869 m2						

#### Medio Físico Natural

##### Topografía

En lo que se refiere a este apartado, se cuenta con la certificación de los polígonos A y C por parte de la Dirección de Catastro municipal de Comala, dando certeza de la localización, dimensiones y superficie de estos. En lo que se refiere a las características topográficas del área de aplicación se observa una pendiente de sur a norte y de oriente a poniente.

##### Vegetación

En el área de aplicación se observa arbolado de la especie *Enterolobium cyclocarpum* conocido como Parota ver plano TOP-1, al interior se observan especies pequeñas como gumúchiles, cocoteros y maleza baja. Es importante mencionar

que los criterios y manejo del arbolado existente en el predio se apegarán de manera estricta a lo dispuesto en el Resolutivo de Impacto Ambiental emitido por la autoridad competente (Instituto del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Colima-IMADES).

### **Medio Físico Transformado**

#### **Servicio de Agua potable y Drenaje**

De conformidad al oficio número **F-16/2024** de fecha **16 de abril de 2024**, emitido por el organismo operador, Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Comala (COMAPAC) en donde para el caso del **agua potable**, se indica que la fuente de abastecimiento será el **pozo profundo** que llevará a cabo la COMAPAC en el predio identificado con clave catastral 03-01-90-022-247-002.

El predio señalado anteriormente es el que corresponde al Polígono C que es parte de este Programa Parcial de Urbanización.

Por otro lado, en la factibilidad se menciona la construcción de un **tanque elevado**, **este tanque elevado se encuentra ya construido en la colindancia inmediata** en el **lote 2 de la manzana 123 del PPU Real de Comala** que está a una distancia de 55 m del pozo.

En el caso del **drenaje sanitario**, se resuelve conectándose al colector de aguas negras existente que pasa por el lado norponiente del predio.

#### **Servicio de Electrificación**

De acuerdo con el oficio número **DPC-053/2024** de fecha **11 de abril de 2024**, emitido por el Ing. Edgar Rodríguez Vaca, en su carácter de jefe del Departamento de Planeación-Construcción de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), en donde se garantiza que **existe factibilidad** del suministro del servicio de energía eléctrica para los predios identificados con las claves catastrales **03-01-90-022-247-000** y **03-01-90-022-247-002**.

#### **Liberación arqueológica INAH**

De conformidad al **oficio 401.f(4)115.2024/332** emitido el **5 de junio de 2024**, por el Antropólogo Julio Ignacio Martínez De la Rosa, Director del Centro INAH Colima, en donde se nos indica que se otorga el Visto Bueno y/o factibilidad para realizar las obras que se pretenden, sin embargo el predio quedará sujeto a supervisión arqueológica por parte del Centro INAH Colima.

#### **Accesibilidad**

La zona que comprende el presente estudio está comunicada en primer lugar por la calle de distribución Calle Real de Comala con una sección de 17.0 m y también con calles locales con secciones de 12.0 m., que según el reglamento de zonificación del Estado de Colima se identifican con la intensidad tipo C.

#### **Estrategias de Aprovechamiento Urbano**

#### **Memoria Descriptiva del Fraccionamiento**

#### **Clasificación de Áreas**

En el área de aplicación del presente estudio según el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Comala vigente tenemos las siguientes Áreas:

**RU-CP-49.** Área de Reserva a Corto Plazo con una superficie de 44.61 has.

**CA-01.** Área de Protección de Cauces y Cuerpos de Agua con una superficie de 8.33 has.

**H3-26.** Zona Habitacional de Densidad Media con una superficie de 44.42 has.

**F01.** Zona Forestal o Zona de Actividades Silvestres.

#### **Zonificación**

La estrategia que se presenta se basa en lo señalado en el Programa de Desarrollo Urbano de centro de población de Comala (PDUCCPC) que de manera particular se señaló en los dictámenes de vocación de suelo. En orden cronológico se obtuvo para el polígono C el dictamen de vocación de suelo **oficio DOPDU-905/2024** y **oficio DOPDU-905/2024** y posterior el correspondiente polígono A indicado en el **oficio DOPDU-906/2024**.

Al Área de aplicación se le identifica en la zona la **habitacional intensidad media H3-26**.

Para la zona se proponen los usos de habitacional unifamiliar intensidad media (H3-U) y Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad media (H3-h), y según el Reglamento de zonificación estatal en los artículos 51, 56 y 59 precisa los siguientes usos compatibles y lineamientos. Ver tablas siguientes:

Tabla 1 Grupos permitidos H3-U y H3-H

Zona		Categoría	Grupos Permitidos
H3-U	Habitacional unifamiliar densidad media	Predominante	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojam. temporal restringido
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Comercial y servicios básicos
		Condicionado	Oficinas de pequeña escala
		Condicionado	Manufacturas domiciliarias
H3-H	Habitacional plurifam horiz., densidad media	Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
		Compatible	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojam. temporal restringido
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Comercial y servicios básicos
		Condicionado	Oficinas de pequeña escala
		Condicionado	Manufacturas domiciliarias

Tabla 2 Lineamientos H3-Uy H3-H

HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA		HABITACIONAL PLURIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA	
H3-U (ART. 56)		H3-H (ART. 59)	
Concepto	Especificación	Concepto	Especificación
Frente mínimo	8	Frente mínimo	8
Sup. mínima	140 m <sup>2</sup>	Sup. mínima	260m <sup>2</sup>
índice de edificación	140 m <sup>2</sup> /viv	índice de edificación	130 m <sup>2</sup> /viv
COS	0.7	COS	0.7
CUS	1.4	CUS	1.4
estacionamiento	1 cajón/viv	estacionamiento	1 cajón/viv
restricción frontal	3.0 M	restricción frontal	3.0 M
% área jardinada	30%	% área jardinada	30%
restricción posterior	3.0 m	restricción posterior	3.0 m
modo edificación	semi-cerrado	modo edificación	semi-cerrado

Para la zona de Espacios Verdes Abiertos, como resultado del análisis de los Requerimientos de Equipamiento Urbano actualizados según el Programa de Desarrollo Urbano de centro de población de Comala publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 14 de octubre de 2024 se indica lo siguiente:

• **Déficits y Superávits en Equipamiento Urbano (Actualización 2024):**

- **Guarderías:** Existe un déficit de **107 unidades** según la actualización del PDU. Esto indica una necesidad urgente de infraestructura para atender a la población infantil.
- **Mercados Públicos:** Hay un déficit de **37 puestos**, lo que sugiere una carencia en la oferta de espacios comerciales para la población.
- **Espacios Verdes y Abiertos:** Aunque se han planeado jardines vecinales en nuevos desarrollos habitacionales, las áreas urbanas consolidadas presentan carencias significativas de espacios verdes y abiertos.
- **Canchas Deportivas:** Existe un déficit de **5,805 m<sup>2</sup>**, lo que refleja una falta de espacios recreativos y deportivos.

- **Cementerio y Rastro:** Estos equipamientos requieren una ubicación estratégica y aún no han sido atendidos en su totalidad.
- **Avances y Pendientes (2009-2024):**
  - Se han realizado mejoras en **canchas deportivas** y **servicios de salud**, con la construcción de un nuevo Centro de Salud y la ampliación de servicios privados.
  - En el rubro educativo, se han incrementado las unidades de servicio, tanto públicas como privadas, especialmente en guarderías y estancias infantiles.
  - Sin embargo, persisten carencias en **espacios verdes** y **equipamientos de gran escala** como el rastro y el cementerio.
- **Asignación de un Predio para Espacio Verde y Abierto (EV):**
  - **Justificación:** en la parte poniente de la propiedad se colinda con el PPU Paseo de la Higuera<sup>1</sup> en la propuesta de zonificación propone el lote 1 de la manzana 116 para un destino de Espacio Verde Abierto (EV) con destino Jardín Vecinal.
  - **Propuesta:** Se propone asignar un predio para **Espacio Verde y Abierto (EV)** dentro del Programa Parcial "Real de Comala II" que complementa al Ev propuesto en el PPU Paseo de la Higuera ya que en el límite entre parcelas se observa arbolado de dimensiones considerables utilizado para delimitar ambas propiedades.

Como parte del cálculo del área de cesión se crea una zona de Espacios Verdes Abiertos que según el mismo reglamento en sus artículos 116, señala los grupos permitidos como se observa en la siguiente tabla:

Tabla 3 Grupos permitidos EV

EV	Espacios verdes abiertos	Predominante	Recreación en espacios abiertos
		Compatible	ninguno

Las características y lineamientos de un lote en Zona de Espacios Verdes Abiertos (EV) para el caso de Jardín vecinal según el artículo 119 fracción I son los siguientes:

Tabla 4 Lineamientos EV

ESPACIOS VERDES ABIERTOS	
JARDÍN VECINAL	
Concepto	Especificación
sup mínima	2,500 m <sup>2</sup>
COS	0.05
CUS	0.05
% área pavimentada	30%
% área de juegos	30%
% área jardinada	35%
modo edificación	abierto

- **Asignación de un Predio para Equipamiento Institucional (Guardería Infantil):**
  - **Justificación:** actualmente el municipio presenta un déficit de 107 unidades por lo que se posiciona como una necesidad urgente para el centro de población de Comala, Colima.
  - **Propuesta:** Se Con base en el diagnóstico anteriormente analizado se propone para la zona de estudio un Equipamiento Institucional con el destino de Guardería Infantil y poder reducir el rezago que se tiene actualmente en el municipio.

<sup>1</sup> PPU publicado en el periódico oficial "El Estado de Colima" el 23 de julio de 2022 y publicada la Primera modificación del mismo e 12 de octubre de 2024

Según el mismo reglamento en sus artículos 116, señala los grupos permitidos como se observa en la siguiente tabla:

Tabla 5 Grupos permitidos Equipamiento Institucional

Zona		Categoría	Grupos Permitidos
EI	Equipamiento Institucional	Predominante	Equipamiento urbano de barrio
		Predominante	Equipamiento urbano General
		Compatible	Recreación en espacios abiertos

Las características y lineamientos de un lote en Zona de Equipamiento Institucional con el destino para Guardería Infantil según el artículo 117 fracción VII son los siguientes:

Tabla 6 Lineamientos Equipamiento Institucional

EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI)	
GUARDERÍA INFANTIL	
Concepto	Especificación
Sup. mínima	640 m2
COS	0.6
CUS	0.6
Estacionamiento	ver cuadro 7
restricción frontal	3.0 metros
% área jardinada	30%
restricción posterior	3.0 m
modo edificación	semiabierto

En el área de aplicación se propone también una zona de Infraestructura en donde está alojado un pozo, así como el equipamiento de este que consistirá en tanque elevado y caseta de cloración. Las características y lineamientos de un lote en zona de Equipamiento de Infraestructura, según el art. 121 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima son los siguientes:

Tabla 7 Lineamientos Lote Infraestructura

Equipamiento de Infraestructura	
IN (ART. 121)	
Concepto	Especificación
COS	0.7
CUS	2.1
estacionamiento	cuadro 7
restricción frontal	5.0 m
% área jardinada	20%
restricción posterior	5.0 m
Restricción lateral	5.0 m
modo edificación	abierto

En la presente propuesta tenemos que la distribución de la zonificación del presente estudio está conformada con las siguientes zonas: Habitacional Unifamiliar densidad media con el 28.23%, la zona Habitacional Plurifamiliar densidad media H3-H con el 38.52%, y la zona destinada a Espacios Verdes Abiertos (EV) con el 11.88%, Equipamiento Institucional (EI) con 1.48% y la zona Infraestructura (IN) con 0.57%. A continuación, se

Tabla 8 Distribución de zonas

Zonas	Superficie	%
<b>H3-U</b>	20,157.55	28.23%
<b>H3-H</b>	27,504.88	38.52%
<b>EV</b>	8,480.08	11.88%
<b>EI</b>	1,054.87	1.48%
<b>IN</b>	408.57	0.57%
<b>Vialidad</b>	13,791.919	19.32%
	<b>71,397.869</b>	<b>100.00%</b>

En conclusión, podemos afirmar que la propuesta del presente estudio es congruente tanto con la clasificación de áreas como en la zonificación indicada en el **PDUCPC** como con lo señalado en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

### Lotificación

La propuesta de lotificación genera un total de 134 lotes de los cuales tenemos el siguiente desglose: **128 lotes** con uso **Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U)** en una superficie de **20,157.55 m<sup>2</sup>**; **2 lotes** con uso **Habitacional Plurifamiliar Densidad Media (H3-H)** con superficie **27,504.88 m<sup>2</sup>**, **2 lotes** con destino para **Espacios Verdes Abiertos (EV)** que suman una superficie de **8,840.08 m<sup>2</sup>**, 1 lote para **Equipamiento Institucional (EI)** con superficie de **1,054.87 m<sup>2</sup>** y 1 lote para **Infraestructura (IN)** con superficie de **408.57 m<sup>2</sup>**, así como **vialidades internas** que comprenden una superficie de **13,791.919 m<sup>2</sup>**, lo anterior, se observa en las tablas siguientes:

Tabla 9 Relación de lotes y superficies

Relación de Zonas			
Zonas	Lotes	Superficie	%
<b>H3-U</b>	128	20,157.55	28.23%
<b>H3-H</b>	2	27,504.88	38.52%
<b>EV</b>	2	8,480.08	11.88%
<b>EI</b>	1	1,054.87	1.48%
<b>IN</b>	1	408.57	0.57%
<b>Vialidad</b>		13,791.919	19.32%
	<b>134</b>	<b>71,397.869</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: elaboración propia

Tabla 10 Relación General de Áreas

Relación General de Áreas		
Concepto	Sup.	%
<b>Á. Vendible</b>	47,662.43	66.76%
<b>Á. Cesión</b>	9,534.95	13.35%
<b>infraestructura</b>	408.57	0.57%
<b>vialidad</b>	13,791.919	19.32%
<b>Total</b>	<b>71,397.869</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: elaboración propia

A continuación, se desglosan las manzanas, lotes, superficies y uso en las siguientes tablas.

Tabla 11 Relación de Lotes Real de Comala II (1-2)

Mz_124			Mz_125			Mz_126			Mz_127		
Lote	Sup	Uso	Lote	Sup	Uso	Lote	Sup	Uso	Lote	Sup	Uso
1	281.90	H3-U	1	7212.15	EV	1	167.90	H3-U	1	142.49	H3-U
2	186.34	H3-U				2	152.02	H3-U	2	140.02	H3-U

3	175.07	H3-U				3	152.02	H3-U	3	140.02	H3-U
4	225.52	H3-U				4	261.39	H3-U	4	408.57	IN
						5	152.00	H3-U	5	140.02	H3-U
						6	152.00	H3-U	6	223.89	H3-U
						7	240.84	H3-U	7	144.00	H3-U
						8	191.66	H3-U	8	145.48	H3-U
						9	152.02	H3-U	9	326.29	H3-U
						10	152.02	H3-U	10	222.94	H3-U
						11	167.90	H3-U	11	140.02	H3-U
									12	140.02	H3-U
									13	140.02	H3-U
									14	140.02	H3-U
									15	140.02	H3-U
									16	140.02	H3-U
									17	151.28	H3-U
									18	140.06	H3-U

Tabla 12 Relación de Lotes Real de Comala II (2-2)

Mz_128			Mz_129			Mz_130			Mz_131		
Lote	Sup	Uso	Lote	Sup	Uso	Lote	Sup	Uso	Lote	Sup	Uso
1	163.15	H3-U	1	163.15	H3-U	1	332.42	H3-U	1	19438.36	H3-H
2	140.02	H3-U	2	140.02	H3-U	2	157.73	H3-U	2	8066.52	H3-H
3	140.02	H3-U	3	140.02	H3-U	3	151.40	H3-U	3	1267.93	EV
4	140.02	H3-U	4	140.02	H3-U	4	151.35	H3-U	4	152.00	H3-U
5	140.02	H3-U	5	140.02	H3-U	5	159.94	H3-U	5	152.00	H3-U
6	140.02	H3-U	6	140.02	H3-U	6	168.52	H3-U	6	152.00	H3-U
7	140.02	H3-U	7	140.02	H3-U	7	177.08	H3-U	7	152.00	H3-U
8	140.02	H3-U	8	140.02	H3-U	8	185.67	H3-U	8	152.00	H3-U
9	140.02	H3-U	9	140.02	H3-U	9	194.26	H3-U	9	152.00	H3-U
10	140.02	H3-U	10	140.02	H3-U	10	283.17	H3-U	10	152.00	H3-U
11	140.02	H3-U	11	140.02	H3-U	11	1054.87	EI	11	152.00	H3-U
12	140.02	H3-U	12	140.02	H3-U				12	185.14	H3-U
13	140.02	H3-U	13	140.02	H3-U				13	184.79	H3-U
14	140.02	H3-U	14	140.02	H3-U				14	179.78	H3-U
15	140.02	H3-U	15	140.02	H3-U				15	152.00	H3-U
16	158.68	H3-U	16	159.71	H3-U				16	152.00	H3-U
17	159.06	H3-U	17	160.09	H3-U				17	152.00	H3-U
18	140.02	H3-U	18	140.02	H3-U				18	152.10	H3-U
19	140.02	H3-U	19	140.02	H3-U				19	165.25	H3-U
20	140.02	H3-U	20	140.02	H3-U				20	152.00	H3-U
21	140.02	H3-U	21	140.02	H3-U				21	152.00	H3-U
22	140.02	H3-U	22	140.02	H3-U				22	152.00	H3-U
23	140.02	H3-U	23	140.02	H3-U				23	152.00	H3-U
24	140.02	H3-U	24	140.02	H3-U				24	152.00	H3-U
25	140.02	H3-U	25	140.02	H3-U				25	198.48	H3-U
26	140.02	H3-U	26	140.02	H3-U						
27	140.02	H3-U	27	140.02	H3-U						
28	140.02	H3-U	28	140.02	H3-U						

29	140.02	H3-U	29	140.02	H3-U			
30	140.02	H3-U	30	140.02	H3-U			
31	140.02	H3-U	31	140.02	H3-U			
32	163.15	H3-U	32	163.15	H3-U			

### Cálculo Área de Cesión

En lo que se refiere a la cesión para destinos del presente estudio, y de conformidad al artículo 139, inciso IV del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, a la zona **Habitacional unifamiliar de densidad Media (H3-U)** y así como a la zona **Habitacional Plurifamiliar de densidad Media (H3-H)** la cesión al Ayuntamiento comprenderá el **veinte por ciento** de la superficie vendible.

Con base en lo anterior, tenemos que la superficie destinada total a **Habitacional unifamiliar de densidad Media (H3-U)** comprende una superficie de **20,157.55 m<sup>2</sup>**, de la cual se debe de considerar para la cesión una superficie de **4,031.51 m<sup>2</sup>**; y en lo que corresponde a la zona **Habitacional Plurifamiliar de densidad Media (H3-H) con superficie de 27,504.88 m<sup>2</sup>** de la cual se debe de considerar para la cesión una superficie de **5,500.976 m<sup>2</sup>**. Sumadas ambas superficies dan un total a considerar de cesión de **9,532.49 m<sup>2</sup>**. Por último, el lote de **Infraestructura (IN)** según el artículo 131 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, no se deberá otorgar área de cesión.

Dado lo anterior, se tiene la propuesta de área de cesión dispuesta en 3 lotes distribuidos de la siguiente manera: 1 lote de **Equipamiento Institucional (EI)** con destino para **Guardería Infantil** con una superficie de **1,054.87 m<sup>2</sup>** y 2 lotes para **Espacios Verdes Abiertos (EV)** para destinarse como Jardín vecinal con una superficie total del de **8,480.08 m<sup>2</sup>** con lo que contrastando lo que se debe de ceder contra lo que se propone en la lotificación del presente estudio presenta un **superávit de 2.46 m<sup>2</sup>**. Lo anterior se observa en la siguiente tabla.

Tabla 13 Cálculo de Área de cesión

Relación Gral de Áreas vendibles			Cálculo cesión			Relación de Áreas de cesión en Proyecto			Diferencia
Zona	Lotes	Área vendible	Cesión según Reglam.	A ceder según Reglam.	A ceder total	Zona	Superficie	En proy total	
Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U)	128	20,157.55	20%	4031.51	9,532.49	EV	8,480.08	9,534.95	2.46
Habitacional Plurifamiliar Densidad Media (H3-H)	2	27,504.88	20%	5500.976		EI	1,054.87		

Finalmente, tenemos el Resumen General de Áreas del presente Programa Parcial de Urbanización "Real de Comala II" se conforma por una **superficie vendible 47,662.43 m<sup>2</sup>** equivalente al **66.76 %** de la superficie total; una **superficie de cesión de 9,534.95 m<sup>2</sup>** equivalente al **13.35%** de la superficie total, un área para infraestructura con una superficie de **408.57 m<sup>2</sup>** que representa el **0.57%** del total y una superficie de vialidad de **13,791.919 m<sup>2</sup>** equivalente al **19.32%** de la superficie total; sumando un total de **71,397.869 m<sup>2</sup>**, que es la superficie física total del polígono de aplicación. Lo anterior se muestra en la tabla siguiente:

Tabla 14. Relación General de Áreas y superficies

Relación General de Áreas		
Concepto	Sup.	%
Á. Vendible	47,662.43	66.76%
Á. Cesión	9,534.95	13.35%
infraestructura	408.57	0.57%
vialidad	13,791.919	19.32%
<b>Total</b>	<b>71,397.869</b>	<b>100.00%</b>

## **Estructura Urbana**

En la estrategia de Estructura Urbana prevista en el PDUCCP prevé para comunicar y articular la presente área de intervención a través de la Calle de Distribución CD-7 denominada Calle Real de Comala con una sección de 17.0 m, y de calles locales con intensidad B, que se caracterizan como calles locales de 12.0 m de sección y se distribuyen según lo indicado en el artículo 216 del reglamento estatal. Ver imagen siguiente que ejemplifica la distribución de las vialidades antes citada.

## **Normas y Criterios Técnicos de Ingeniería Urbana**

De conformidad al capítulo XVIII artículo 166 del Reglamento de Zonificación Estatal, mediante el presente Programa Parcial de Urbanización, se establecen las obras mínimas de urbanización que deberán ser ejecutadas para cada una de las zonas que integran el fraccionamiento.

De acuerdo con las zonas previstas en el presente programa, se deberá dar cumplimiento a los artículos 167, 173 del Reglamento de Zonificación Estatal, en los términos siguientes.

## **Pavimentos**

La calle de acceso Real de Comala tendrá un pavimento mixto, es decir que el carril de circulación tendrá un pavimento a base de huellas de concreto armado y el resto de los carriles serán de empedrado sentado en arena y compactado con tierra de mina. Todas las calles serán locales con pavimento empedrado. Las especificaciones técnicas del mismo se detallarán en el proyecto ejecutivo de urbanización. Las guarniciones serán a base de piezas de concreto precolado con resistencia mínima de  $f'c=250 \text{ kg/cm}^2$ , con una sección mínima en su corona superior de 10 cm., y espesor de 10 x 32 x 100 cm).

## **Aceras**

Las aceras estarán compuestas de banquetas que estarán elaboradas a base de concreto con resistencia mínima de  $f'c=250 \text{ kg/cm}^2$ , en losas rectangulares con terminado escobillado. La totalidad de aceras contemplan un área jardinada que alojará la vegetación propuesta. Todas las aceras, consideran la existencia de rampas y pasos peatonales en las esquinas, para efectos de garantizar la accesibilidad peatonal. Estas serán de concreto con resistencia mínima de  $f'c=250 \text{ kg/cm}^2$  y malla electrosoldada 6-6 10/10 acabado escobillado.

## **Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria.**

La red hidráulica del fraccionamiento se abastecerá del pozo profundo que llevará a cabo la COMAPAC en la fracción que corresponde al PPU Real de Comala y que resulta el lote 4 de la manzana 4.

El diseño y la ejecución de la red hidráulica se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-CONAGUA-2011 que establece las especificaciones y métodos de prueba, que debe cumplir la red de distribución de agua potable para garantizar su hermeticidad y estanquidad, con el fin de preservar el recurso hidráulico y evitar su contaminación.

La red de distribución de agua potable será a base de tubería de PVC, de acuerdo con las especificaciones señaladas por la CAPAC, al igual que las piezas especiales; construyéndose atraques de concreto en todo cambio de dirección. Las tomas domiciliarias se construirán con abrazadera de PVC, conector recto de bronce, válvula de inserción plomo de 1/2" y sifón de tubo de plomo, tubería de 1/2" a base de polietileno de alta densidad, llave de nariz de 1/2" y medidor.

## **Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias.**

El proyecto y la construcción de la red sanitaria se sujetarán a lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-CONAGUA-2011 que relativa a las condiciones de hermeticidad que deben cumplir los sistemas de alcantarillado sanitario que trabajen a superficie libre. La excavación se llevará a cabo por medios mecánicos; la red será a base de tubería de PVC de 8" con junta hermética, cumpliendo las especificaciones ASTM/C-14-70; mismas que se alinearán y nivelarán según el proyecto autorizado; las desviaciones, no serán mayores de 5 mm. en tuberías hasta de 24 y no mayores de 10 mm., cuando se traten de tuberías de mayor diámetro.

En los rellenos, se agregará agua suficiente hasta lograr una compactación óptima.

En el caso del **drenaje sanitario**, se resuelve conectándose al colector de aguas negras existente que pasar por el lado poniente del predio.

De acuerdo con el trazo, diámetros de tubería, especificaciones y lineamientos establecidos en el proyecto ejecutivo de urbanización y que serán el resultado de la memoria de cálculo de la Red de Drenaje del fraccionamiento, misma que será avalada por la CAPAC.

**Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación subterránea, con acometida domiciliaria.**

La instalación de suministro eléctrico deberá ajustarse a la Norma Oficial Mexicana para instalaciones eléctricas NOM-001-SEDE-2012 y las normas de construcción y especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y de los artículos 193 al 195 del Reglamento. Para el proyecto y la construcción del sistema de construcción y distribución de energía eléctrica en media y baja tensión será del tipo Red de electrificación con instalación oculta o subterránea y aérea para la alta tensión existente, debiendo considerar que la separación máxima entre postes y la altura mínima y longitud máxima de acometida eléctrica a predio se ajustará en todos los casos a las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad.

Para el tendido, distribución y diseño de luminarias de alumbrado público, se deberá considerar una altura mínima permisible de luminarias de 4.50 metros y la máxima se establecerá según los cálculos correspondientes para cada caso; deberán instalarse solo lámparas de descarga de alta intensidad, según criterios, lineamientos, especificaciones y consideraciones de los organismos operadores, con criterios de Lámparas de tecnología LED en las vialidades en estricto apego a lo resultante de las aprobaciones correspondientes al Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

Las redes telefónicas, de televisión por cable o cualquier otra, deberán ser subterráneas y tiene que cumplir con las normas y especificaciones correspondientes de manera que no se produzcan interferencias entre las diferentes redes alojadas en el subsuelo.

**Red de telefonía**

Cabe señalar que cuando la compañía que presta el servicio telefónico decida introducir su red simultáneamente a la urbanización, la licencia de urbanización cubrirá la totalidad de los trabajos, cuando ésta decida iniciarlos una vez recibida por el municipio, deberá tramitar ante el ayuntamiento la licencia respectiva y cubrir los derechos por la misma, el sistema de canalización será subterráneo y oculto, con acometidas domiciliarias.

**Señalización vial**

Se utilizarán placas para nomenclatura en las vialidades que integran el fraccionamiento, cuyo diseño y especificaciones se detallarán en el proyecto ejecutivo de urbanización.

**Arbolado y vegetación**

Se definirán de acuerdo con las condiciones climatológicas y ambientales de la zona, y con las especies arbóreas acordadas el IMADES y con la Dirección de Obras Públicas, las cuales quedarán establecidas con detalle en el Proyecto Ejecutivo de urbanización.

**Solución pluvial**

Para la solución del proyecto de desalojo de aguas pluviales, se presentará la propuesta ejecutiva de solución, misma que será avalada por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas municipales. En el caso de las colindancias se tomarán las previsiones pertinentes para no afectar con las obras a los predios que por las pendientes resultan receptores de los escurrimientos naturales.

**Acciones Urbanas**

Con la finalidad de asegurar la efectividad de las acciones urbanísticas de crecimiento y guardar congruencia con el artículo 94 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, que permite cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal en materia de crecimiento, las acciones urbanas a realizar en el presente polígono de aplicación, se sujetarán a las normas contenidas en éste Programa Parcial de Urbanización y en las determinaciones de provisiones, usos, destinos y reservas, derivadas del mismo. El promotor acepta y se compromete a dar estricto cumplimiento a las obligaciones que le imponen los Capítulos V, VII y VIII del Título Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, relativos a las acciones de urbanización, incorporación municipal y municipalización.

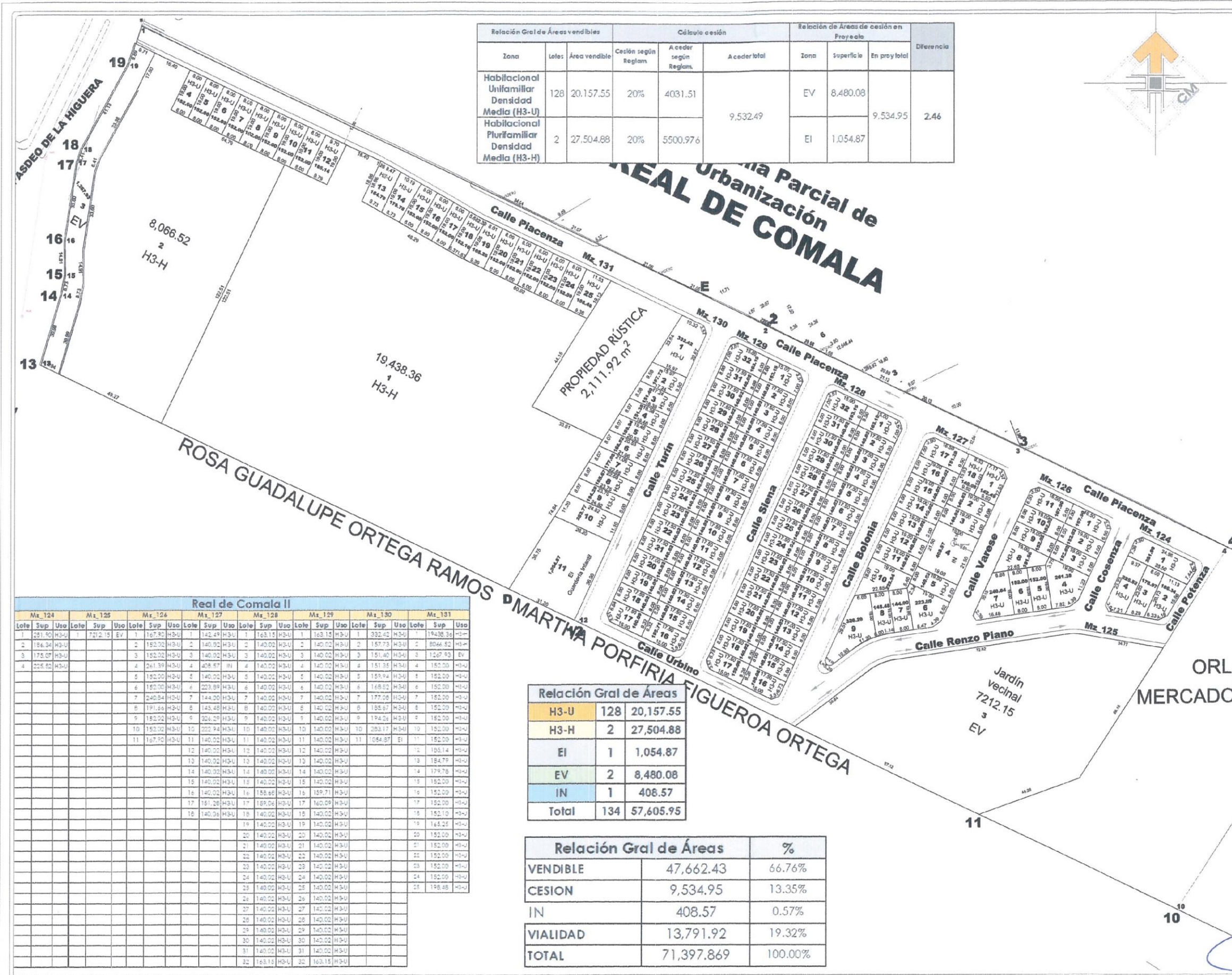
Tal como lo establece el artículo 146 fracción I del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, las áreas de cesión para destinos de Espacios Verdes Abiertos (EV) deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que el promotor deberá entregarlas debidamente urbanizadas a través de obras de arbolado, jardinería, pisos, edificación y mobiliario urbano. Dichas obras serán con cargo a quien realice el aprovechamiento urbano, de conformidad con el respectivo Proyecto Ejecutivo de Urbanización aprobado a satisfacción de las autoridades municipales.

De manera particular en lo que se refiere a las instalaciones de agua potable y según lo señalado por la COMAPAC, la promotora se compromete a lo siguiente:

De conformidad al oficio número **F-16/2024** de fecha **16 de abril de 2024**, emitido por el organismo operador, Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Comala (COMAPAC) en donde para el caso del **agua potable**, se indica que la fuente de abastecimiento será el **pozo profundo** que llevará a cabo la COMAPAC en el predio identificado con clave catastral 03-01-90-022-247-002; y a construir un tanque elevado con capacidad de 100 m<sup>2</sup>; de igual forma, la promotora se compromete a destinar un lote para Infraestructura (IN) con los requerimientos de dimensiones, superficies y ubicación, así como también a la escrituración del mismo a la COMAPAC.

En lo que se refiere a las **instalaciones de drenaje sanitario**, la promotora se compromete por sus medios propios a obtener los permisos y/o autorizaciones, así como a construir las obras necesarias ante particulares o dependencias para el paso de las instalaciones.

---



Relación Gral de Áreas vendibles			Cálculo cesión		Relación de Áreas de cesión en Proyecto		Diferencia
Zona	Lotas	Área vendible	Cesión según Reglam.	A ceder según Reglam.	Zona	Superficie	
Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U)	128	20,157.55	20%	4,031.51	EV	8,480.08	2.46
Habitacional Plurifamiliar Densidad Media (H3-H)	2	27,504.88	20%	5,500.976			
				9,532.49	9,534.95		

Real de Comala II														
Mz. 124			Mz. 125			Mz. 126			Mz. 127			Mz. 128		
Lot	Sup	Uso	Lot	Sup	Uso	Lot	Sup	Uso	Lot	Sup	Uso	Lot	Sup	Uso
1	281.50	H3-U	1	721.15	EV	1	167.90	H3-U	1	142.49	H3-U	1	163.15	H3-U
2	186.34	H3-U				2	152.02	H3-U	2	140.02	H3-U	2	140.02	H3-U
3	175.07	H3-U				3	152.02	H3-U	3	140.02	H3-U	3	151.40	H3-U
4	225.62	H3-U				4	261.39	H3-U	4	408.57	IN	4	140.02	H3-U
			5	152.02	H3-U	5	140.02	H3-U	5	140.02	H3-U	5	159.94	H3-U
			6	150.00	H3-U	6	223.89	H3-U	6	140.02	H3-U	6	168.62	H3-U
			7	240.84	H3-U	7	144.00	H3-U	7	140.02	H3-U	7	177.08	H3-U
			8	191.88	H3-U	8	143.48	H3-U	8	140.02	H3-U	8	185.67	H3-U
			9	152.02	H3-U	9	224.29	H3-U	9	140.02	H3-U	9	194.24	H3-U
			10	152.02	H3-U	10	222.94	H3-U	10	140.02	H3-U	10	283.17	H3-U
			11	167.90	H3-U	11	140.02	H3-U	11	140.02	H3-U	11	1084.87	EI
			12	140.02	H3-U	12	140.02	H3-U	12	140.02	H3-U	12	105.14	H3-U
			13	140.02	H3-U	13	140.02	H3-U	13	140.02	H3-U	13	184.79	H3-U
			14	140.02	H3-U	14	140.02	H3-U	14	140.02	H3-U	14	179.78	H3-U
			15	140.02	H3-U	15	140.02	H3-U	15	140.02	H3-U	15	152.00	H3-U
			16	140.02	H3-U	16	158.68	H3-U	16	139.71	H3-U	16	152.00	H3-U
			17	161.28	H3-U	17	169.08	H3-U	17	160.09	H3-U	17	152.00	H3-U
			18	140.26	H3-U	18	140.02	H3-U	18	140.02	H3-U	18	151.10	H3-U
			19	140.02	H3-U	19	140.02	H3-U	19	140.02	H3-U	19	165.25	H3-U
			20	140.02	H3-U	20	140.02	H3-U	20	140.02	H3-U	20	152.00	H3-U
			21	140.02	H3-U	21	140.02	H3-U	21	140.02	H3-U	21	152.00	H3-U
			22	140.02	H3-U	22	140.02	H3-U	22	140.02	H3-U	22	152.00	H3-U
			23	140.02	H3-U	23	140.02	H3-U	23	140.02	H3-U	23	152.00	H3-U
			24	140.02	H3-U	24	140.02	H3-U	24	140.02	H3-U	24	152.00	H3-U
			25	140.02	H3-U	25	140.02	H3-U	25	140.02	H3-U	25	198.48	H3-U
			26	140.02	H3-U	26	140.02	H3-U	26	140.02	H3-U			
			27	140.02	H3-U	27	140.02	H3-U	27	140.02	H3-U			
			28	140.02	H3-U	28	140.02	H3-U	28	140.02	H3-U			
			29	140.02	H3-U	29	140.02	H3-U	29	140.02	H3-U			
			30	140.02	H3-U	30	140.02	H3-U	30	140.02	H3-U			
			31	140.02	H3-U	31	140.02	H3-U	31	140.02	H3-U			
			32	163.15	H3-U	32	163.15	H3-U	32	163.15	H3-U			

Relación Gral de Áreas		
H3-U	128	20,157.55
H3-H	2	27,504.88
EI	1	1,054.87
EV	2	8,480.08
IN	1	408.57
<b>Total</b>	<b>134</b>	<b>57,605.95</b>

Relación Gral de Áreas		
VENDIBLE	47,662.43	66.76%
CESION	9,534.95	13.35%
IN	408.57	0.57%
VIALIDAD	13,791.92	19.32%
<b>TOTAL</b>	<b>71,397.869</b>	<b>100.00%</b>

# Programa Parcial de Urbanización REAL DE COMALA II



## Simbología

Propietarias	
Rosa Guadalupe Ortega Ramos	
Martha Porfiria Figueroa Ortega	
Promotora	
Norma Aída Verduzco Díaz	

Contenido	Lámina
Lotificación asignación de cves. catastrales	<b>3</b>
Fecha	Escala
Junio 2025	s/n
Serie	Programa Parcial de Urbanización

Perito Urbano: M. Arq. Juan Antonio Calderón Matud

Diseño Urbano: M. Arq. Juan Antonio Calderón Matud

Dibujó: M. Arq. Juan Antonio Calderón Matud

Atq. Juan A. Calderón Matud

SECRETARÍA MUNICIPAL

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

**León Felipe Chávez Orozco**

Encargado del Despacho de la Dirección General de Gobierno

**Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval**

Directora de Proyectos

**Colaboradores:**

**CP. Betsabé Estrada Morán**

**ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez**

**ISC. José Manuel Chávez Rodríguez**

**LI. Marian Murguía Ceja**

**LAE. Omar Alejandro Carrillo Reyes**

**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**