

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO REAL DE COMALA, UBICADO AL SUR DE LA CABECERA MUNICIPAL, EN EL KM 0+800 MTS. APROXIMADAMENTE DE LA CARRETERA COMALA-VILLA DE ÁLVAREZ, EN EL MUNICIPIO DE COMALA, COLIMA.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.053/2020, de fecha 13 de febrero de 2020, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 14 del citado mes y año, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, solicitó del Ejecutivo a mi cargo la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene la **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Real de Comala**, ubicado al sur de la cabecera municipal, en el km 0+800 mts. aproximadamente de la carretera Comala-Villa de Álvarez, en el Municipio de Comala, Colima, promovido por la C. Rosa Ramona Ortega Salazar y PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SALVER S. A. DE C. V.

SEGUNDO.- Que con fecha 14 de julio de 2011, el H. Cabildo de Comala, Colima, aprobó el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Real de Comala, ubicado a un costado de la carretera Comala-Villa de Álvarez, al sur de la cabecera municipal de Comala, Colima, el cual fue publicado en el Periódico Oficial "*El Estado de Colima*", edición número 39, de fecha 27 de agosto de 2011.

TERCERO.- Que el H. Ayuntamiento de Comala, Colima, en Sesión de Cabildo celebrada el 29 de enero de 2020, aprobó la **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Real de Comala**, ubicado al sur de la cabecera municipal, en el km 0+800 mts. aproximadamente de la carretera Comala-Villa de Álvarez, en el Municipio de Comala, Colima, según se advierte en la certificación expedida por la Secretaría del citado Ayuntamiento el 07 de febrero de 2020, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

CUARTO.- Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, dictaminó la congruencia de la **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Real de Comala**, ubicado al sur de la cabecera municipal, en el km 0+800 mts. aproximadamente de la carretera Comala-Villa de Álvarez, en el Municipio de Comala, Colima, según consta en el documento del cual solicita su publicación.

QUINTO.- 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 la **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Real de Comala**, ubicado al sur de la cabecera municipal, en el km 0+800 mts. aproximadamente de la carretera Comala-Villa de Álvarez, en el Municipio de Comala, 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 la **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Real de Comala**, ubicado al sur de la cabecera municipal, en el km 0+800 mts. aproximadamente de la carretera Comala-Villa de Álvarez, en el Municipio de Comala, Colima, aprobada en Sesión de Cabildo celebrada el 29 de enero de 2020.

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 18 de febrero de 2020.

Atentamente
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"
**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA
JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ**

Firma.

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ARNOLDO OCHOA GONZÁLEZ**

Firma.

**EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y
DESARROLLO URBANO
JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ ROMO**

Firma.

ANTECEDENTES

El programa parcial de urbanización Real de Comala, se aprobó por parte del H. Cabildo en sesión celebrada el día 14 de julio de 2011 y se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 27 de agosto del mismo año. El programa parcial se encuentra al sur Comala, frente al Centro de Readaptación Infantil, ver **Plano LOC-1**.

Por motivos e intereses particulares el proyecto fue aplazando su ejecución, y es hasta este momento que la propietaria y la empresa Proyectos y Construcciones SALVER, S.A. de C.V. dan forma a un **CONTRATO DE PROMESA DE FIDEICOMISO** para llevar a cabo la presente modificación que buscan ofertar suelo urbano con las características que se plantean y que responden a un mercado local y regional; lo anterior, consta en la **escritura No. 38,112** celebrada ante el Notario Pablo Bernardo Castañeda de la Mora, titular de la Notaría No. 4 de la Ciudad de Colima.

MODIFICACIÓN A LA LOTIFICACIÓN

Como se menciona en la parte de antecedentes, la presente modificación consiste en la modificación a la lotificación del PPU Real de Comala. La lotificación autorizada en el 2011, planteaba lotes con frentes que oscilaban entre 8.50 m y 9.0 m y superficies de 170 m²; la presente propuesta consiste en tomar como base lo señalado en los requerimientos para el uso habitacional unifamiliar densidad media (H3-U) del Reglamento de Zonificación Estatal, ver tabla siguiente.

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

En la siguiente tabla se comparan superficies, número de lotes de cada uno de los usos y destinos tanto en la situación autorizada publicada y la presente modificación planteada.

Concepto	2009 publicada			PROPUESTA 2019		
	No. Lotes	Sup.	%	No. Lotes	Sup.	%
Área vendible	481	96,927.73	57.00%	595	94,538.64	55.60%
Área de Cesión	9	19,533.46	11.49%	6	18,908.68	11.12%
Área de vialidad		48,406.44	28.47%		51,548.03	30.31%
Zona Federal		4,778.47	2.81%		4,778.47	2.81%
Infraestructura	1	400.00	0.2%	1	272.28	0.2%
Total	491	170,046.10	100%	602	170,046.10	100%

La modificación a la lotificación nos arroja un incremento de 114 lotes con respecto a la propuesta autorizada; debido a lo anterior, se gestionó y obtuvieron las factibilidades de Energía Eléctrica, Agua Potable y Drenaje Sanitario.

Para la factibilidad de Electricidad, se anexa a la presente el oficio No. **DPC-008/2019**. Ver Anexos.

MZ 121			MZ 122			MZ 123		
LOTE	USO	SUP.	LOTE	USO	SUP.	LOTE	USO	SUP.
1	H3-U	277.97	1	H3-U	161.24	1	EV	542.79
2	H3-U	244.64	2	H3-U	311.07	2	IN	272.28
3	H3-U	143.47	3	H3-U	273.67			
4	H3-U	144.19	4	H3-U	140.03			
5	H3-U	140.88						
6	H3-U	324.49						
7	H3-U	247.59						
8	H3-U	140.00						
9	H3-U	140.00						
10	H3-U	142.63						
11	H3-U	152.50						
12	H3-U	150.18						

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

En lo que respecta al cálculo del área de cesión, de acuerdo a los usos planteados en el presente estudio tenemos que para el Uso **H3-U**, según el art. **139, fracción IV**, indica que deberá considerarse el **veinte por ciento** de la superficie vendible; mientras que en la **fracción VI** del mismo artículo señala que le corresponderá **ceder el veinte por ciento (20%)** para el uso MD-1. Al igual que en la relación de áreas comparada anteriormente, se realizó el cálculo de la cesión y se presenta una tabla en donde se compara la situación publicada autorizada y la situación propuesta.

COMPARATIVA DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS DE ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS								
CONCEPTO	SITUACIÓN ACTUAL PUBLICADA 2009				PROPUESTA DE MODIFICACIÓN 2019			
	USO/DESTINO	No. DE LOTES	SUPERFICIE EN M2	% DE CESIÓN REGLAMENTARIA	A CEDER	No. DE LOTES	SUPERFICIE EN M2	% DE CESIÓN REGLAMENTARIA
MD-2	15	6,695.98	20%	1,339.20	14	6,988.53	20%	1,397.71
H3-U	466	90,231.75	20%	18,046.35	581	87,550.11	20%	17,510.02
EI	1	3,955.28		0.00	1	1,005.57		
EV	8	15,578.18		0.00	5	17,903.11		0.00
IN	1	400.00		0.00	1	272.28		0.00
TOTAL VENDIBLE	490	96,927.73			595	94,538.64		
TOTAL DE CESIÓN PARA DESTINOS OTORGADA	9	19,533.46		19,385.55	6	18,908.68		18,907.73
				SUPERÁVIT 147.91				SUPERÁVIT 0.95

A petición del Ayuntamiento de Comala (oficio DOPDU-229/2019) se incorpora un lote para Equipamiento Institucional con superficie de **1,005.57 m²** en la manzana 106 (Ver Plano LOT-1).

Como resultado del cálculo del área de cesión en la presente propuesta, se cumple lo requerido por el Reglamento de Zonificación Estatal.

ACCESOS

El acceso autorizado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano, ahora SEIDUR; resolvía el acceso y salida hacia el fraccionamiento; en años recientes la misma SEIDUR llevó a cabo un proyecto en el camino que modificó las condiciones físicas.

Como parte de la solución propuesta, se anexa a la presente el oficio No. 01.507/2019 en donde la SEIDUR y SEMOV (SEMOV-DMNM-076/2019) autorizan las modificaciones presentadas. **Ver Plano ACCESOS 1 y 2.**

El promotor del presente modificación reitera su compromiso a lo que señala el artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en el que se indica la obligatoriedad de costear por cuenta propia las obras de urbanización que se definen producto del programa parcial autorizado; y se compromete a habilitar las áreas de cesión (jardín vecinal), de acuerdo a lo especificado en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y el Reglamento de Zonificación Estatal.

CONCLUSIONES FINALES.

De acuerdo a los argumentos planteados con anterioridad, creemos que la modificación en la lotificación del PPU Real de Comala es viable porque redensifica y hace más eficiente el área vendible disponible, además de desarrollar una zona que consideramos apta para lograr un crecimiento controlado, programado, y que a corto plazo oferte suelo urbano que contribuya a mejorar la calidad de vida de los habitantes y de las zonas inmediatas colindantes.

H. AYUNTAMIENTO DE COMALA

Primer modificación al Programa Parcial de Urbanización "REAL DE COMALA"



PROPIETARIA
Rosa Ramona Ortega Salazar

PROMOTOR
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SALVER, S.A. DE C.V.

SIMBOLOGÍA

- USOS**
H3-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA
- DESTINOS**
EV ESPACIOS VERDES ABIERTOS
- OTROS**
COTAS
ZONIFICACIÓN
NO. DE LOTE
SUPERFICIE EN M²

ZONA CLAVE 03-01

Contenido
Loficación **LOTIFICACIÓN**

Fecha: AGOSTO 2019 Escala: S/n

Perito Urbano: **CM Calderón Matud** PU-003-2019
M. Arq. Juan Antonio Calderón Matud

Diseño Urbano: **H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL COMALA, C.O.L. SECRETARÍA MUNICIPAL**



RESUMEN GENERAL DE ÁREAS
Relación General de Áreas

Concepto	Superficie	Porcentaje
Á. Vendible	94,538.64	55.60%
Á. Cesión	18,908.68	11.12%
Á. Vialidad	51,548.03	30.31%
Zona Federal	4,778.47	2.81%
Infraestructura IN	272.28	
Á. Aplicación	170,046.10	100%

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES POR LOTIFICACIÓN

Lotes	Uso	Superficie	Porc. %
581	H3-U	87,550.11	73.9%
14	MD-2	6,988.53	5.9%
5	EV	17,903.11	15.1%
1	EI	1,005.57	0.8%
1	IN	272.28	0.2%
	ZF	4,778.47	4.0%
602		118,498.07	100.0%

CÁLCULO DE CESIÓN
Total de Lotes

Zona	No. Lotes	Superficie	Req. Cesión	Sup. a ceder
H3-U	581	87,550.11	20%	17,510.02
MD-2	14	6,988.53	20%	1,397.71
IN	1	272.28	0%	0.00
TOTAL	596	94,538.64		18,907.73
SUPERFICIE DE CESIÓN EN PROYECTO				18,908.68
DIFERENCIA (SUPERAVENTAJA)				0.95