

**DEL GOBIERNO MUNICIPAL  
H. AYUNTAMIENTO DE COMALA, COLIMA**

**DECRETO**

**QUE AUTORIZA LA INCORPORACIÓN MUNICIPAL DEL FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE SUTUC-NOGALERA, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE LA NOGALERA, SOBRE CARRETERA COMALA-SAN ANTONIO EN EL KM. 10+500 EN EL MUNICIPIO DE COMALA, COLIMA.**

C. José Donald Ricardo Zúñiga, Presidente Municipal de Comala, Col., con las facultades que me otorga la Ley del Municipio Libre en su art. 47, fracción I, inciso a), a sus habitantes hace saber:

Que en Sesión Ordinaria celebrada el día 29 de enero, el H. Cabildo Municipal de Comala aprobó por mayoría el siguiente Decreto, con base a lo siguiente;

**ANTECEDENTES**

**I.-** Mediante la escritura pública número 15,317 expedida el 29 de enero de 2018 por el Lic. Arturo Noriega Campero, titular de la Notaría Pública número 11 de la Ciudad de Colima, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real Número 214477-1 de fecha del 28 de febrero de 2018, se hace constar "La protocolización de los planos de rectificación y en consecuencia modificación de los porcentajes que les corresponde a los copropietarios sobre la parcela número 110 Z-1 P1/1, del Ejido de Suchitlán, Municipio de Comala con una superficie de 4-83-59.26 hectáreas, señor Juan Rogelio García Mora, Sindicato Único de Trabajadores de la Universidad de Colima, representado por el Secretario General señor Luis Enrique Zamorano Manríquez y la Señora Yolanda Flores Martínez, dando una superficie rectificada es de 4-97-90.93 hectáreas.

**II.-** En sesión de Cabildo celebrada el 04 de septiembre de 2012 se autorizó el Programa Parcial de Urbanización "SUTUC-NOGALERA" y se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el sábado 08 de diciembre de 2012, dicho programa fue promovido por el C. Juan Rogelio García Mora.

**III.-** Con fecha del 02 de Octubre de 2018, en la décima sexta sesión extraordinaria de cabildo se aprueba la Modificación al Programa Parcial de Urbanización "SUTUC-NOGALERA";

**IV.-** En fecha del 23 de Febrero del año 2019, en el Tomo 104, Núm. 13, pág. 425, es publicado en el periódico oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el documento que contiene la Modificación al Programa Parcial de Urbanización SUTUC-Nogalera.

**V.-** Que con fecha del 05 de agosto del 2019 se obtiene la Autorización del Proyecto Ejecutivo y la Licencia de Urbanización, bajo la Modalidad I: Urbanización Inmediata, a ejecutarse dentro de los plazos señalados en el calendario de obra autorizado por el Ayuntamiento, como lo establece el art. 300 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. Bajo oficio DPOPDU-333/2019, firmada por el director Arq. Ramón Chávez Arellano.

**VI.-** Referente a la Licencia de Urbanización y proyecto ejecutivo autorizado, el Arq. Víctor Manuel Lara Ramos, con registro No. 019 y vigente en este municipio, firma como director responsable de obra al proyecto ejecutivo de urbanización presentado, cumpliendo con lo establecido del artículo 287 de la LAHEC.

**CONSIDERANDOS**

**ÚNICO.-** Dichos documentos fueron enviados por el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, el **Arq. Ramón Chávez Arellano**, mediante el Oficio DOPDU-462/2019, dirigido al **Lic. Guillermo Ramos Ramírez**, Secretario Municipal, con fecha 04 de Diciembre del 2019 turnado mediante la petición No. 106/2019 por esta misma, a la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda. Misma comisión, se declara competente para resolver el tema, en termino de lo dispuesto por el artículo 140° del reglamento que rige el funcionamiento de las sesiones y comisiones del H. Ayuntamiento de Comala, Colima.

Leído y analizado el dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda con fundamento en lo anterior y de conformidad a lo que señalan los artículos 27 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 87 de la Constitución Política del Estado de Colima, 65 fracción V, 118 fracción II incisos a y b y 131 de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, relativos al establecimiento de la dependencia que coadyuve a la administración pública municipal en el ramo del desarrollo urbano; la definición de las atribuciones, funciones y responsabilidad desde ésta dependencia municipal; el carácter de funcionario público que corresponde; 4, 5 y 6 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Colima y sus municipios que establecen el carácter de autoridad administrativa al presente funcionario, con los términos, facultades y atribuciones correspondientes; y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 21 fracción I, **II, IV y VIII**, y lo previsto en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en su artículo 1, fracciones V y XI, **artículo 14**, fracción V, **artículos 16 y 22**, fracciones XII, XIII, XVII, que establecen como disposiciones de ésta Ley el definir y fomentar los sistemas de participación en el desarrollo urbano, determinar los mecanismo de

coordinación y concertación de los sectores público, social y privado en materia de desarrollo urbano, facultad de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano como la dependencia municipal con la autoridad para emitir el presente decreto, las atribuciones concurrentes en la materia y las atribuciones técnicas administrativas como el controlar las acciones, obras y servicios que se ejecuten en el Municipio para que sean compatibles con la legislación, programas y zonificación aplicables, vigilar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones de la presente Ley, tomando las acciones necesarias para impedir se realicen actos de aprovechamiento de predios, no autorizados o en contravención de las disposiciones legales aplicables y las demás atribuciones técnicas y administrativas que esta Ley le confiere al Ayuntamiento o la propia Dependencia Municipal se expide el siguiente:

## D E C R E T O

**PRIMERO.-** Se autoriza la **INCORPORACION MUNICIPAL DEL FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE "SUTUC-NOGALERA"** mismo que se ubica en la Localidad de la Nogalera, sobre Carretera Comala-San Antonio en el km. 10+500 en el Municipio de Comala, Col.

**SEGUNDO.-** Los **C. Juan Rogelio García Mora, SUTUC (Sindicado Único de Trabajadores de la U de C), Secretario General Sr. Luis Enrique Zamorano Manríquez y Yolanda Flores Martínez**, en su carácter de Desarrollador y Promotores del fraccionamiento SUTUC - NOGALERA, solicitaron la INCORPORACIÓN MUNICIPAL de **27 lotes H1-U, 1 lote IN y 1 lote EV**.

**TERCERO.-** Que el Director Responsable de Obra Arq. Víctor Manuel Lara Ramos, con número de registro 019 RF, entregó a esta Dirección a mi cargo, el Dictamen de Terminación de Obras de Urbanización, mediante oficio S/N, con fecha escrito y recibido el 02 de octubre 2019, donde indica que las obras de urbanización, se encuentran aptas para su incorporación al municipio.

**CUARTO.-** Que la dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Comala, solicitó al promotor y/o desarrolladores del fraccionamiento "SUTUC-NOGALERA" la FIANZA que garantice la correcta ejecución de las Obras de Urbanización, mediante oficio **DOPDU-395/2019** y de conformidad con el Artículo **306 y 307** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. Mismo que se expidió la fianza solicitada BKY-0024-0029949 por Berkley México Fianza.

**QUINTO.-** Que para verificar el estado físico que guardan las obras de urbanización que corresponden al **Fraccionamiento "SUTUC-NOGALERA"**, y una vez completado el expediente el día 28 de Octubre del 2019, se realizó visita al Fraccionamiento en mención, con fecha 31 de Octubre del 2019, por parte de un servidor Arq. Ramón Chávez Arellano, Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, así también como el M. en V. Arq. Adrián Reyes Madrid, encargado de Desarrollo Urbano y el Inspector C. Juan Díaz Palacios; con relación a la **Incorporación Municipal del Fraccionamiento "SUTUC-Nogalera"**. Encontrándose que están concluidas las obras mínimas de urbanización, de acuerdo al artículo 328, fracción inciso a), c), y d), de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

**SEXTO.-** La Incorporación Municipal, comprende un total de **27 lotes H1-U (habitacional Campestre), 1 lote IN (Infraestructura) y 1 lote EV (espacios verdes abiertos)**, según la siguiente tabla:

RELACION DE LOTES A INCORPORAR					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE VENDIBLE (M2)	SUPERFICIE CESIÓN (M2)	SUPERFICIE INFRAESTRUCTURA (M2)
1	1	H1-U	1203.35		
	2	H1-U	1324.31		
	3	H1-U	1328.76		
	4	IN			218.71
	5	H1-U	1298.03		
	6	H1-U	1236.97		
	7	H1-U	13614.93		
	8	H1-U	1244.19		
	9	H1-U	1233.84		
2	1	H1-U	1300.99		
	2	H1-U	1326.81		
	3	H1-U	1211.88		
	4	H1-U	1309.75		
	5	H1-U	2393.02		
	6	H1-U	1819.93		
	7	H1-U	1229.95		
	8	H1-U	1200.7		
	9	H1-U	1498.19		
	10	H1-U	1207.52		

	11	H1-U	1214.8		
	12	H1-U	1254.24		
3	1	H1-U	1413.97		
	2	H1-U	1503.38		
	3	H1-U	1217.77		
	4	H1-U	1251.1		
	5	H1-U	1225.57		
	6	H1-U	1204.32		
	7	H1-U	1239.05		
4	1	EV		4979.83	

SE ANEXA PLANO LOTIFICACIÓN 4.-

**SÉPTIMO.-** El resumen general de áreas es el siguiente:

#### RESUMEN DE AREAS

ÁREA VENDIBLE	36,204.32m <sup>2</sup>	72.71%
ÁREA DE CESIÓN	4,979.83m <sup>2</sup>	10.00%
ÁREA IN	218.71m <sup>2</sup>	0.44%
ÁREA DE VIALIDAD	8,388.07m <sup>2</sup>	16.85%
TOTAL	49,790.93m <sup>2</sup>	100.00%

**OCTAVO.-** Que de conformidad al Título VI, artículos del 430 al 455 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, que habla sobre la organización de la función pericial, se tienen dentro del expediente los reportes de la ejecución de las obras, así como las firmas de los proyectos avalados.

**NOVENO.-** Por lo anterior descrito y con fundamento en el artículo 328, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, esta Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, no tiene inconveniente en emitir OPINIÓN FAVORABLE, por considerar que la **INCORPORACIÓN MUNICIPAL** del Fraccionamiento denominado "**SUTUC-NOGALERA**", cumple con lo establecido en la legislación urbana vigente.

**DÉCIMO.-** Que previo a la Solicitud de Municipalización, el urbanizador o promovente deberá solicitar un Dictamen de Cumplimiento a las Obras de Urbanización a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, así como presentar las Actas de Entrega Recepción de las dependencias de: COMAPAC, CFE, de la Dirección de Servicios Públicos (respecto al ALUMBRADO); el Oficio de Cumplimiento a condicionantes del Resolutivo de Impacto Ambiental emitido por la autoridad correspondiente en materia ambiental; Así mismo deberán estar escrituradas a favor del Ayuntamiento las áreas de cesión que le correspondan.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Como se especifica en la Ley de Asentamientos humanos del Estado de Colima en su artículo 337. *Es compromiso del promotor prestar los servicios Municipales en tanto no se realice la entrega y municipalización de las obras de urbanización; tales como:*

- I. *Prestar los servicios de vigilancia;*
- II. *Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;*
- III. *Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado;*
- IV. *Prestar con eficiencia el servicio de limpia y recolección de desechos sólidos;*
- V. *Mantener limpios y bardeados con barrera transparente los terrenos, y*
- VI. *Cuidar y conservar las áreas verdes.*

**DÉCIMO SEGUNDO.-** El Ayuntamiento deberá hacer efectivas las garantías a que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos, cuando el urbanizador o promovente: **IV.-Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado por la citada Ley.**

**DÉCIMO TERCERO.-** Remítase el presente dictamen a La Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, del H. Cabildo para la aprobación en su caso.

**DÉCIMO CUARTO.-** De acuerdo a lo anterior y con fundamento en el artículo 330 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, una vez autorizada la incorporación por el H. Cabildo Municipal, la Dependencia Municipal, dentro de las 48 horas siguientes, enterará mediante oficio al Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el fin de que procedan los traslados de dominio, así como a la autoridad catastral correspondiente para que proceda el revalúo de la zona, en los términos de la legislación catastral.

Dentro de las 48 horas posteriores a la emisión del Acuerdo, el Ayuntamiento tramitará su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", cuyo costo deberá ser cubierto por el promotor.

Si pasado el plazo a que se refiere el párrafo anterior, la Dependencia Municipal no entera al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ni a la Dirección de Catastro, sobre la incorporación municipal, el promovente podrá acudir directamente y con los mismos efectos a dichas dependencias, a fin de enterarlas y para que procedan a realizar los traslados de dominio y revalúo de la zona.

**DÉCIMO QUINTO.-** El urbanizador está obligado a incluir lo dispuesto en el art. 335 de Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima en todas las escrituras que otorgue para enajenar lotes del predio urbanizado. Así como cumplir lo dispuesto en el artículo 333 de la misma Ley respecto a las obligaciones de los urbanizadores.

#### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** Las disposiciones del presente dictamen, entrarán en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

**SEGUNDO.-** Una vez publicado el dictamen deberá ser inscrito en las Oficinas del **Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima**, dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

Dado en la Presidencia Municipal de Comala, Colima aprobándose en la Sesión Ordinaria del H. Cabildo Municipal No. 06/2020 con fecha de 29 de enero de 2020, correspondiente al segundo año de ejercicio constitucional. Rúbrica. C. José Donaldo Ricardo Zúñiga, Presidente Municipal.- Rúbrica. C. Esther Negrete Álvarez, Síndica Municipal.- Rúbrica. Prof. Jaime Ramos García, Regidor.- Rúbrica. Licda. Elba de la Vega Pascual, Regidora.- Rúbrica. Lic. Urbano Carpio Rincón, Regidor.- Rúbrica. Licda. María Guadalupe Ávila Ramírez, Regidora.- Rúbrica. T.A. Lucía Valencia Salazar, Regidora.- Rúbrica. TCS. Ramsés Eugenio Díaz Valencia, Regidor.- Rúbrica. Licda. Norma Araceli Carrillo Ascencio, Regidora.- Rúbrica. Arq. Omar Edel González Montes, Regidor.-

Atentamente  
Comala, Col., 20 de febrero de 2020  
**EL PRESIDENTE MUNICIPAL**  
**C. JOSÉ DONALDO RICARDO ZÚÑIGA**  
Firma.

**EL SECRETARIO MUNICIPAL**  
**LIC. GUILLERMO RAMOS RAMÍREZ**  
Firma.

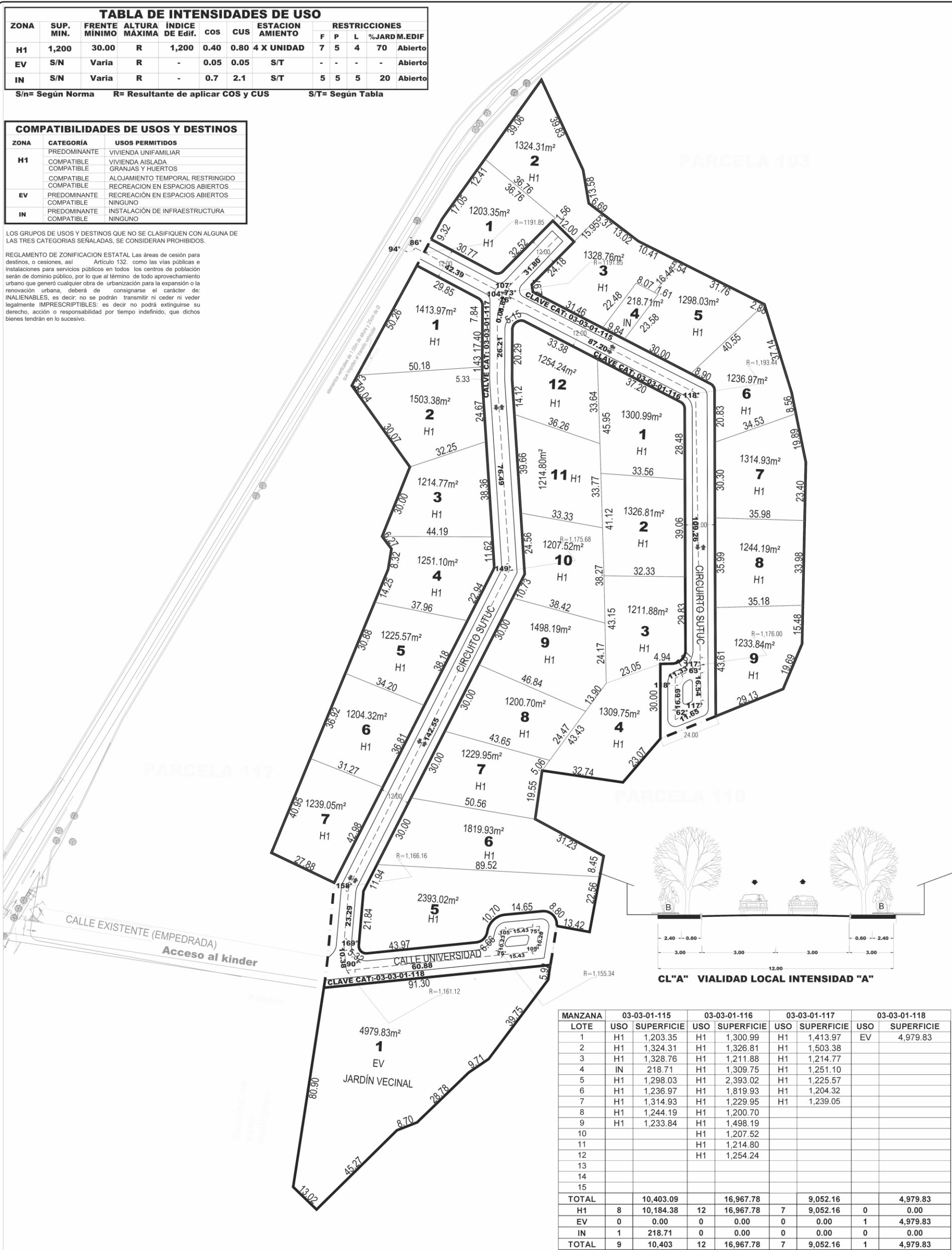


TABLA DE INTENSIDADES DE USO												
ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	INDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M.EDIF
H1	1,200	30.00	R	1,200	0.40	0.80	4 X UNIDAD	7	5	4	70	Abierto
EV	S/N	Varia	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto
IN	S/N	Varia	R	-	0.7	2.1	S/T	5	5	5	20	Abierto
S/n= Según Norma		R= Resultante de aplicar COS y CUS						S/T= Según Tabla				

COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS		
ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS
H1	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	VIVIENDA AISLADA
	COMPATIBLE	GRANJAS Y HUERTOS
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
EV	COMPATIBLE	RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS
	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO
IN	PREDOMINANTE	INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURA
	COMPATIBLE	NINGUNO

LOS GRUPOS DE USOS Y DESTINOS QUE NO SE CLASIFIQUEN CON ALGUNA DE LAS TRES CATEGORIAS SEÑALADAS, SE CONSIDERAN PROHIBIDOS.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION ESTATAL Las áreas de cesión para destinos, o cesiones, así Artículo 132, como las vías públicas e instalaciones para servicios públicos en todos los centros de población serán de dominio público, por lo que al término de todo aprovechamiento urbano que generó cualquier obra de urbanización para la expansión o la renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de: INALIENABLES, es decir: no se podrán transmitir ni ceder ni veder legalmente IMPRESCRIPTIBLES: es decir no podrá extinguirse su derecho, acción o responsabilidad por tiempo indefinido, que dichos bienes tendrán en lo sucesivo.



MANZANA		03-03-01-115		03-03-01-116		03-03-01-117		03-03-01-118	
LOTE	USO	SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE	
1	H1	1,203.35	H1	1,300.99	H1	1,413.97	EV	4,979.83	
2	H1	1,324.31	H1	1,326.81	H1	1,503.38			
3	H1	1,328.76	H1	1,211.88	H1	1,214.77			
4	IN	218.71	H1	1,309.75	H1	1,251.10			
5	H1	1,298.03	H1	2,393.02	H1	1,225.57			
6	H1	1,236.97	H1	1,819.93	H1	1,204.32			
7	H1	1,314.93	H1	1,229.95	H1	1,239.05			
8	H1	1,244.19	H1	1,200.70					
9	H1	1,233.84	H1	1,498.19					
10			H1	1,207.52					
11			H1	1,214.80					
12			H1	1,254.24					
13									
14									
15									
TOTAL		10,403.09		16,967.78		9,052.16		4,979.83	
H1	8	10,184.38	12	16,967.78	7	9,052.16	0	0.00	
EV	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	4,979.83	
IN	1	218.71	0	0.00	0	0.00	0	0.00	
TOTAL	9	10,403	12	16,967.78	7	9,052.16	1	4,979.83	

PROYECTO EJECUTIVO DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO SUTUC-NOGALERA

UBICACION:  
KM 10+500 DE LA CARRETERA ESTATAL SAN ANTONIO, COMALA, COL.



USO DEL SUELO  
3  
SUPERFICIE DEL PREDIO

SENTIDO VIAL  
←

PARA LOS USOS  
H1 HABITACIONAL CAMPESTRE  
PARA LOS DESTINOS  
EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS  
IN INFRAESTRUCTURA

TOTAL DE LOTES  
USOS H1 EV IN TOTAL  
LOTES 27 1 1 29

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN  
USO SUPERFICIE REQUERIMIENTO  
H1 49,790.93m² 10.00% 4,979.09m²

LOTES PARA CESIÓN DE DESTINO  
USO # LOTES SUPERFICIE  
EV 1 4,979.10m²

CESIÓN DE CÁLCULO PROYECTO 4,979.09m²  
CESIÓN DE CÁLCULO PROYECTO 4,979.83m²  
SUPERAVIT 0.74 m²

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS  
ÁREA VENDIBLE 36,204.32m² 72.71%  
ÁREA DE CESIÓN 4,979.83m² 10.00%  
INFRAESTRUCTURA 218.71m² 0.44%  
ÁREA DE VIALIDAD 8,388.07m² 16.85%  
TOTAL 49,790.93m² 100.00%

DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRAS:  
**ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS**  
D.R.O. NO. 19, DEL MUNICIPIO DE COMALA, COLIMA.

PROMOTORES:  
**SR JUAN ROGELIO GARCIA MORA**  
**LUIS ENRIQUE ZAMORANO MANRIQUEZ**  
SECRETARIO GENERAL SUTUC  
**SRA. YOLANDA FLORES MARTÍNEZ**

PLANO:  
**LOTIFICACIÓN**  
ESCALA 1:666  
CUADRO Y FECHA:  
SUCHITLÁN, COMALA, COL. FEBRERO DE 2020

NUMERO DE LAMINA:  
**4**