



- - - - ACTA DE LA TERCERA SESIÓN EXTRAORDINARIA
CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO
CONSTITUCIONAL DEL CABILDO DEL H. AYUNTAMIENTO
2018-2021 DEL MUNICIPIO DE COMALA, COLIMA,
CELEBRADA EL DÍA MARTES 19 DE NOVIEMBRE DE 2019.- - -

- - - - En el Municipio de Comala, cabecera del Municipio del mismo nombre del Estado de Colima, siendo las 19:57 (diecinueve horas con cincuenta y siete minutos) del día 19 de noviembre de 2019 (dos mil diecinueve), reunidos en las instalaciones que ocupa la Sala de Cabildos ubicada en la Presidencia Municipal previamente convocados los CC. **José Donald Ricardo Zúñiga**, Presidente Municipal, **C. Esther Negrete Álvarez**, Síndica Municipal, **Prof. Jaime Ramos García**, Regidor, **Licda. Elba de la Vega Pascual**, Regidora, **Lic. Urbano Carpio Rincón**, Regidor, **Licda. María Guadalupe Ávila Ramírez**, Regidora, **TA. Lucía Valencia Salazar**, Regidora, **TCS. Ramsés Eugenio Díaz Valencia**, Regidor, **Licda. Norma Araceli Carrillo Ascencio**, Regidora, **M. Arq. Omar Edel González Montes**, Regidor; todos ellos integrantes del H. Ayuntamiento Constitucional 2018-2021 del municipio donde se actúa, con objeto de celebrar la tercera sesión extraordinaria, misma que fue sujeta al orden del día que a continuación se transcribe: - - - -

ORDEN DEL DÍA

- I. Lista de Presentes;
- II. Instalación de la Sesión, previa comprobación del *quórum* legal;
- III. Consideración del Orden del Día;
- IV. Lectura, discusión y aprobación en su caso, del contrato de comodato del terreno que será utilizado para instalar la Plaza de Toros para los festejos Charrotaurinos Comala 2019;
- V. Propuesta y aprobación en su caso para que el Municipio de Comala, suscriba convenio de apoyo financiero con cargo a Participaciones Federales, hasta por la cantidad de \$9,000,000.00 (NUEVE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.);
- VI. Lectura, discusión y aprobación en su caso, del dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano relativo al Programa Parcial de Urbanización "Los Aguajes", ubicado en la fracción "b" del predio rústico Los Aguajes en el municipio de Comala, con clave catastral 03-01-90-047-5274-001; y
- VII. Clausura de la sesión.

- - - - En el desahogo del **primer punto** del orden del día, el Ciudadano Secretario del H. Ayuntamiento, **Lic. Guillermo Ramos Ramírez**, verificó el quórum legal dando cuenta de la presencia de 8 (ocho) integrantes del Cabildo, y la justificación que en tiempo y forma presentaron los Regidores Lucía Valencia Salazar y Ramsés Eugenio Díaz Valencia; por lo que inmediatamente el Ciudadano **Presidente Municipal José Donald Ricardo Zúñiga**, declaró instalada la Sesión Extraordinaria; con lo que se consideraron agotados los puntos I y II del orden del día. - - - -

- - - - Para el desarrollo del **tercer punto** del Orden del Día, por instrucciones del **Presidente Municipal José Donald Ricardo Zúñiga**, el **Secretario Municipal Lic. Guillermo Ramos Ramírez**, sometió a consideración del H. Cabildo la propuesta del orden del día, mismo que puesto a consideración no motivo intervención alguna por lo que se sometió a

aprobación el orden del día señalado, el cual fue declarado aprobado por **UNANIMIDAD de los presentes.**-----

----- En el desahogo del **punto cuarto** del orden del día, el **Presidente Municipal José Donaldo Ricardo Zúñiga** le dio lectura al siguiente convenio:-----

CONTRATO DE COMODATO

En Comala Colima a los 19 (diecinueve) días del mes de noviembre del 2019, comparecen con la finalidad de suscribir un CONTRATO DE COMODATO respecto al inmueble ubicado en el municipio de Comala en la cabecera municipal ubicado en la calle Constitución esquina con Insurgentes, con una superficie de 2-74-35.00 has., con clave catastral 03-01-90-047-526-001, por un lado el **C. AGUSTÍN VALENCIA SALAZAR** en su carácter de representante de los **CC. SALVADOR JAIME, MARIA, MICAELA, VIRGINIA, ADELINA, REGINA, MIGUEL, FLORENTINO, GUILLERMO, ARMANDO** todos de apellidos **VALENCIA MENDOZA, DALILA GONZALEZ** y **VALENTIN VALENCIA SANTANA**, estos últimos en su carácter condueños del inmueble antes mencionado, quienes en este acto se ostentan como propietarios del inmueble antes mencionado, exhibiendo para tales efectos avalúo catastral del predio rústico mencionado en supra líneas, quienes para lo sucesivo y efectos del presente contrato se les denominará el **"COMODANTE"**; y por la otra parte comparecen los **CC. JOSÉ DONALDO RICARDO ZÚÑIGA, ESTHER NEGRETE ÁLVAREZ, LIC. GUILLERMO RAMOS RAMÍREZ** y **ÁLVARO LOZANO GONZÁLEZ**, Presidente Municipal, Sindica y Secretario todos del H. Ayuntamiento Constitucional de Comala, y Administrador General Comité para los Festejos Charro Taurinos Comala 2019, respectivamente; mismos que para los efectos del presente instrumento se les denominará el **"COMODATARIO"**.

Ambas partes, reconociéndose mutuamente capacidad legal suficiente para suscribir el presente instrumento, en virtud de la representación que ostentan y que por medio de la cual actúan, a tal fin, comparecen para celebrar un acto contractual traslativo de uso, reconocido como comodato de un bien inmueble cuyas características ya quedaron asentadas en supra líneas.

Instrumento que de común acuerdo se formaliza al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

Declara **"EL COMODANTE"** bajo protesta de decir verdad:

I.- Ser ciudadanos mexicanos, con plena capacidad física y jurídica para celebrar este acto, y con la calidad con que comparecen debidamente acreditada.

II.- Que señalan para los efectos del presente contrato como domicilio para oír y recibir notificaciones, el ubicado calle Insurgentes número 150 colonia Campo Verde en la población de Comala, Colima.

III.- Que están facultados legalmente para la celebración de este convenio, puesto que dicha facultad no se les ha revocado ni limitado en forma alguna.

IV.- Que el presente contrato de comodato se realiza a solicitud del H. Ayuntamiento de Comala respecto el inmueble ubicado en el municipio de Comala en la cabecera municipal ubicado en la calle Constitución esquina con

Insurgentes, con una superficie de 2-74-35.00 has., con clave catastral 03-01-90-047-526-001.

Declara **"EL COMODATARIO"**, por conducto de sus apoderados legales bajo protesta de decir verdad:

I.- Que es una institución de orden público, denominada Ayuntamiento Constitucional de Comala, conforme a lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con competencia plena y exclusiva para reglamentar sobre la organización política y administrativa del municipio, en su territorio y funciones que correspondan a cada una de sus dependencias en los términos que se fijan las leyes respectivas.

II.- Que los C.C. José Donald Ricardo Zúñiga, Esther Negrete Álvarez, Lic. Guillermo Ramos Ramírez y Álvaro Lozano González, Presidente Municipal, Síndica y Secretario todos del H. Ayuntamiento Constitucional de Comala, y Administrador General Comité para los Festejos Charrotaurinos Comala 2019, respectivamente; se encuentran facultados para la suscripción del presente convenio de los clasificados como Comodato, en donde manifiestan la finalidad de adquirir en comodato, un inmueble para la celebración de las fiestas Charrotaurinas y patronales celebradas en beneficio de todo el municipio, y que dicho contrato se motiva en la búsqueda del mejor ejercicio de las funciones que les correspondan a este Ayuntamiento, así como seguir fomentando las fiestas que se denominan Festejos Charrotaurinos de Comala, ya que son tradición y patrimonio cultural de los habitantes de este municipio, y que se fundamenta en lo dispuesto por el artículo 115 de nuestra Carta Magna; 47 fracción I inciso c), 49 y 51 fracción II, todos de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; además del artículo 32 fracción VII, 33 fracción VIII, 36 fracción VI y demás relativos del Reglamento General de la Administración Pública del Gobierno Municipal de Comala; y los artículos 1, 3, 4, 5, 7, 16, 21, 24 fracción V, 25 fracción IX, 26 fracción III, y demás relativos del Reglamento del Comité de Festejos Charrotaurinos del Municipio de Comala; señalando a su vez, que dichas facultades no les han sido revocadas ni limitadas en forma alguna y que como persona Moral legalmente constituida y facultada, celebra este convenio conforme se establecen los artículos; 25 fracción I, 2387 y demás relativos del título Sexto del Código Civil para el Estado de Colima.

III.- Que es su deseo adquirir en comodato a través de este acto jurídico el inmueble señalado anteriormente, mismo que se destinara para los festejos Charrotaurinos y Patronales de la cabecera municipal en su edición 2019.

IV.- Que señalan como domicilio el ubicado en el edificio municipal marcado con número 1 de la calle Leona Vicario de la población de Comala, para los efectos legales que procedan.

Reconocida la personalidad que le asiste a las partes, celebran el presente contrato con sujeción a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA (OBJETO).- Por medio del presente el **"COMODANTE"** se compromete a entregar al **"COMODATARIO"** el día 19 de noviembre del 2019, el inmueble ubicado en el municipio de Comala en la cabecera municipal ubicado en la calle Constitución esquina con Insurgentes, con una superficie de 2-74-35.00 has., con clave catastral 03-01-90-047-526-001, en óptimas condiciones de uso y funcionalidad para poder trabajar.

Las partes acuerdan que corresponderá al **"COMODATARIO"** las graderías, baños, luz, corrales, incluyendo la identificación y exclusividad del palco oficial.

SEGUNDA (USO DEL INMUEBLE).- Ambas partes convienen en el uso que se dará a la plaza de toros y terrenos adjuntos a las mismas, será la de llevar a cabo corridas de toros, llamados también jaripeos, toro de once, charreadas, concurso del caballo bailador, y eventos especiales como presentación de artistas, bandas, así como también se concede el uso y aprovechamiento del área que se habilite para estacionamiento respectivo, ya sea en forma directa por el comité organizador o por conducto de una empresa o particular que al mismo tiempo convengan.

TERCERA (VIGENCIA DEL CONVENIO).- Las partes acuerdan que el presente contrato **tendrá vigencia a partir de su firma y hasta el 22 de diciembre de 2019**, mismo que no será sujeto a poder realizarse prórroga alguna entregando dicho inmueble el día dispuesto por la CLAUSULA PRIMERA del presente contrato.

CUARTA (CONTRAPRESTACIONES).- El presente contrato se celebra a título gratuito quedando únicamente el **"COMODATARIO"** en otorgar al **"COMODANTE"**, los siguientes beneficios:

- 1) Deberá realizar la limpieza del terreno en general;
- 2) El H. Ayuntamiento de Comala gestionará recursos extraordinarios diversos a los de la hacienda municipal, para efectos de que en el predio motivo del presente instrumento, se realice la continuación de la calle Socorro Díaz con la misma anchura y características (incluyendo arroyo de la calle empedrado y machuelos) , con la única limitante que será hasta por una longitud de 120 metros lineales contados a partir del margen de la calle;
- 3) El H. Ayuntamiento de Comala y la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Comala gestionarán recursos extraordinarios diversos a los de sus presupuestos respectivos, para efectos que se realicen las obras de entroncamiento a la red de drenaje desde el punto más cercano de la red actual y hasta el interior del predio, con la única limitante que será hasta por una longitud de 120 metros lineales contados a partir del punto de entroncamiento.

Por lo que hace a lo dispuesto en el presente numeral, el COMODANTE deberá indicar debidamente el trazo que desee que siga la red de drenaje.

Para tales efectos las partes acuerdan que no obstante el presente convenio concluirá el 22 de diciembre de 2019, quedará pendiente de cumplir por parte del H. Ayuntamiento las condiciones señaladas, por lo cual quedarán vigentes los compromisos hasta el momento en el que el COMODANTE lo requiera.

Finalmente el presente instrumento será sometido para validación y para los efectos legales a que haya lugar, a los integrantes del H. Cabildo 2018-2021 en sesión de Cabildo.

QUINTA (IMPUESTOS).- Los impuestos federales y municipales que se generen durante el periodo del comodato del terreno objeto del presente contrato, por los eventos que se realicen serán por cuenta del **"COMODATARIO"**.

SEXTA (CAUSAS DE RECISION O TERMINACION DEL CONTRATO).-

Las partes convienen que las causas de rescisión del presente contrato sean sometidas en los Tribunales de la Ciudad de Colima Col, y son las siguientes:

a).- Si las partes dejaran de cumplir sin causas justificadas con cualquiera de las obligaciones contraídas a este convenio; y

b).- Si el "COMODANTE" prohibiera al "COMODATARIO" el uso o goce del terreno para llevar a cabo los eventos programados dentro del periodo establecido en el presente contrato.

SÉPTIMA (REEMBOLSO, PENA E INTERES).- En caso de que "EL COMODANTE" no cumpla con las obligaciones a su cargo derivadas del presente acto jurídico a las que imponga el Código de Comercio o el Código Civil vigente en el Estado, se obliga a reembolsar al "COMODATARIO" los daños y perjuicios que le ocasione por toda la programación de evento señalados en la cláusula segunda del presente instrumento.

OCTAVA (SESION Y CONFIDENCIALIDAD).- Ambas partes están de acuerdo en establecer la prohibición de ceder a terceros parcial o totalmente los derechos y obligaciones contraídas en este acto, en virtud de ser personales, salvo que algunas de las partes mediante documentos que contenga el consentimiento expreso de la otra así lo autoricen.

NOVENA (CLÁUSULA ESPECIAL).- Según convengan los intereses del "COMODATARIO", el "COMODANTE" está de acuerdo en que el primero podrá conceder el uso del terreno objeto del presente contrato, estacionamiento, inmueble, accesorios, o aledaños objeto de este contrato, para eventos especiales que al "COMODATARIO" no le sean posible llevar a cabo por causas de fuerza mayor, respetando siempre la vigencia señalada en la cláusula tercera.

DECIMA (RESPONSABILIDADES).- Las partes acuerdan que será responsabilidad del "COMODATARIO", los accidentes o hechos que ocurran dentro de la plaza de toros y sus instalaciones con motivo de los eventos masivos que se lleven a cabo.

DECIMA PRIMERA (AUSENCIA DE VICIOS Y COMPETENCIAS).- La firma y el otorgamiento del presente convenio es de buena fe y por tanto no existe error, dolo o mala fe o cualquier otro vicio del consentimiento que pueda invalidarlo, sometiéndose las partes para su interpretación y cumplimiento de las Leyes Mexicanas y Tribunales competentes de la ciudad de Colima, Col.

Leído el contenido del presente y enterados de su contenido, así como de sus efectos legales se firma de conformidad en la población de Comala, Colima, a los 19 (diecinueve) días del mes de noviembre del 2019.

- - - - Posteriormente el Ciudadano Secretario del H. Ayuntamiento, **Lic. Guillermo Ramos Ramírez**, pregunta a los integrantes del Cabildo si es que hay algún comentario respecto al contrato anterior; generándose los siguientes: - - - - -

- 1) En uso de la voz el **Presidente Municipal José Donaldo Ricardo Zúñiga**, comentó que en la propuesta de convenio se mencionan dos peticiones particulares, la primera es que se pudieran generar las condiciones para la instalación de 120 metros de red de drenaje, y la segunda el mismo número de metros en lo que es empedrados y machuelos; aclarando el Presidente que no se van a meter en el

programa anual de obra del siguiente año; sin embargo explicó que se realizarán las gestiones de recursos extraordinarios y se aplicarán en ambas obras. -----

2) En uso de la voz la **Síndica Municipal Esther Negrete Álvarez**, realizó el cuestionamiento de que si el terreno sería prestado también para los festejos charrotaurinos del año 2021; contestando al mismo el Presidente Municipal.-----

3) En uso de la voz el **Regidor Jaime Ramos García**, realizó dos cuestionamientos, el primero de que si no está saliendo muy cara la renta del terreno esto si consideramos que se tratan de obras grandes, y el segundo de a qué tipo de recursos económicos extraordinarios se refieren; contestando a los mismos el Presidente Municipal. Finalmente el Regidor señaló que él está a favor de la firma del convenio, si se asegura que en futuras Sesiones de Cabildo no se estaría intentando meter el tema para aprobación de la obra con recursos propios. -----

4) En uso de la voz el **Regidor Omar Edel González Montes**, señaló que le preocupa que el Ayuntamiento este realizando un contrato con un beneficio tan corto y con un monto tan grande para un particular, ya que ésta situación no es conveniente ni viable. Así mismo comentó que si se consideran los 120 metros en número reales comparados con los datos que se tienen de las obras que están actualmente en ejecución, podemos sacar un costo promedio por drenaje de \$3,690.00 el metro lineal que sería un total de \$442,800.00, por otro lado el empedrado (6 metros de ancho) con un costo promedio de \$252,000.00 por los 120 metros que harían un total de \$60,000.00 adicionales de machuelos, lo que arroja que la urbanización que tendrían que gestionar el Ayuntamiento en favor de un particular es de \$754,800.00, que si se divide en los 33 días de fiestas el costo del arrendamiento del terreno \$22,872.00 diarios, por lo que señaló que el hecho de comprometerse a gestionar esos recursos resulta muy exorbitante. Por otro lado, el Regidor señaló que existen muchas necesidades muy sentidas de empedrados y drenajes en comunidades, y el hecho de que se pretenda gestionar recursos para conseguir un terreno para las fiestas resulta ofensivo para las personas de las comunidades, por lo que en ese sentido propuso que se rente el terreno con un monto fijo y que se pague de los mismos ingresos que se obtengan de las fiestas. -----

5) En uso de la voz la **Regidora Elba de la Vega Pascual**, manifestó que de acuerdo a los cálculos que realiza el Regidor Omar se debe aclarar que los \$120,000.00 que cuesta por año la renta de la plaza de toros, la diferencia de los \$754,800.00 serían \$394,000.00 aproximadamente lo que costaría la obra. Además comentó que se debe considerar que el año pasado ese terreno funciono muy bien para que se instalara la plaza de toros, fue muy bien recibido por la población y sobre todo, que el año pasado ya se aprovechó el terreno sin que se haya otorgado un pago. -----

----- No habiendo más comentarios al respecto, se sometió a consideración la autorización de la firma del convenio antes señalado; misma que fue otorgada por **MAYORÍA de los presentes**. -----

----- En el desahogo del **punto quinto** del orden del día, el Ciudadano Secretario del H. Ayuntamiento, **Lic. Guillermo Ramos Ramírez**, realizó la

explicación de la necesidad de que el Municipio de Comala, suscriba convenio de apoyo financiero con cargo a Participaciones Federales, hasta por la cantidad de \$9,000,000.00 (NUEVE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.); lo anterior puntualizando debidamente lo siguiente: - - - - -

- A efecto de cumplir con los compromisos financieros a cargo de la Hacienda Municipal, consistentes en el pago de aguinaldos así como de erogaciones imprevistas y contingentes, cuyo monto asciende hasta \$9,000,000.00 (NUEVE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), se hace necesario solicitar el anticipo de las participaciones federales que corresponden a este Municipio, por la cantidad de hasta \$9,000,000.00 (NUEVE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)
- Para liquidar el anticipo a cuenta de participaciones federales con el respectivo costo financiero, la compensación se efectuará por un plazo de 12 meses, a partir del mes de enero y hasta el mes de diciembre.
- Es importante hacer la aclaración que de acuerdo a lo que establece el artículo 5 de la Ley de Deuda Pública del Estado de Colima y sus Municipios, los anticipos a cuenta de participaciones federales, a que hace referencia la Ley de Coordinación Fiscal y la Ley de Coordinación Fiscal del Estado de Colima, no constituyen deuda pública, por lo tanto la operación no constituye un financiamiento en términos de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios.

- - - - Posteriormente el Ciudadano Secretario del H. Ayuntamiento, **Lic. Guillermo Ramos Ramírez**, pregunta a los integrantes del Cabildo si es que hay algún comentario respecto al dictamen anterior; generándose los siguientes: - - - - -

- 1) En uso de la voz la **Regidora Elba de la Vega Pascual**, señaló que se debe resaltar que COMAPAC este año no ha pedido subsidio para las nóminas, además que los compromisos del Sindicato se han venido cumpliendo, por lo que por esa razón se ha disminuido la cantidad que se requiere para cumplir con los compromisos de fin de año. - - - - -
- 2) En uso de la voz la **Síndica Esther Negrete Álvarez**, comentó que existe la necesidad de pedir adelanto ya que lo que se tenía ahorrado se ha ido reduciendo, esto por las disminuciones de las participaciones federales que se han tenido en algunos meses. - - - - -
- 3) En uso de la voz el **Regidor Omar Edel González Montes**, resalto que el trabajo que ha realizado la Tesorera Municipal, ya que su disciplina se ha notado por lo que es muy loable la aportación que realiza al Ayuntamiento. - - - - -
- 4) En uso de la voz la **Regidora María Guadalupe Ávila Ramírez**, felicitó el trabajo que ha venido realizando la Tesorera Municipal. - - - - -

- - - - No habiendo más comentarios al respecto, se sometió a consideración la autorización antes señalada; mismo que fue otorgada por **UNANIMIDAD de los presentes**. Particularizando que los términos del acuerdo sería textualmente los siguientes: - - - - -

PRIMERO.- Previa justificación de la viabilidad financiera y la no afectación a los programas municipales, se autoriza por mayoría calificada en votación nominal al Municipio de Comala, Colima, para que a través de los CC. José Donald Ricardo Zúñiga, Esther Negrete Álvarez, Guillermo Ramos Ramírez y Esther Castellanos Rodríguez, celebren de conformidad al Presupuesto de Egresos del Gobierno del Estado de Colima, para el ejercicio fiscal 2019 y

artículos 12 y 13 de la Ley de Coordinación Fiscal del Estado de Colima, con el Gobierno del Estado de Colima a través de su Secretaría de Planeación y Finanzas, convenio de anticipo de Participaciones Federales correspondientes al ejercicio Fiscal 2020 mediante la compensación que el Estado podrá realizar en forma mensual, de conformidad con lo establecido en los artículos 12, 13, 14 y demás relativos de la Ley de Coordinación Fiscal del Estado de Colima y artículo 5° de la Ley de Deuda Pública del Estado de Colima y sus Municipios, hasta por la cantidad de \$9,000,000.00 (NUEVE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) a efecto de formar parte de su hacienda pública y destinarse conforme a su presupuesto aprobado, en particular para solventar las necesidades temporales de liquidez.

El anticipo autorizado tendrá un vencimiento no mayor al mes de diciembre de 2020 y a efecto de resarcir al Estado de Colima el costo financiero; se autoriza a pactar el pago del mismo mediante 12 amortizaciones mensuales sucesivas a partir del mes de enero de 2020, correspondiente a la devolución al Estado de Colima de los recursos anticipados recibidos, más el total de los intereses y accesorios financieros generados.

SEGUNDO.- Se autoriza a los CC. José Donald Ricardo Zúñiga, Esther Negrete Álvarez, Guillermo Ramos Ramírez y Esther Castellanos Rodríguez, para que realicen las gestiones y celebración de los documentos jurídicos necesarios con el Estado de Colima a través de su Secretaría de Planeación y Finanzas, a efecto de documentar el anticipo con cargo a sus Participaciones Federales y la autorización al Estado de Colima para que lleve a cabo la compensación entre las participaciones federales y la obligación que se genere con la Entidad, derivada del anticipo recibido a su favor o, en su caso, a favor del cesionario correspondiente de los derechos al cobro cedidos.

En el convenio de anticipo correspondiente, previa autorización del Congreso del Estado de Colima se autoriza a pactar en favor de la Secretaría de Planeación y Finanzas el derecho a compensar de las Participaciones que en ingresos federales le corresponden al Municipio el monto mensual de amortización y pago correspondiente, a través de la Secretaría de Planeación y Finanzas, así como a realizar la cesión o transmisión de los derechos de crédito a favor de instituciones de crédito autorizadas para operar en el país y se le otorga, en virtud de tal convenio de anticipo, un mandato irrevocable al Estado de Colima para que, por cuenta y orden del Municipio, reciba y cobre las cantidades provenientes de las participaciones federales que le corresponden al Municipio, con el fin de que el Estado efectúe la compensación entre tales participaciones y el derecho de cobro que tenga contra el Municipio derivado de tal anticipo a su favor o, en su caso, a favor del cesionario de los derechos de cobro correspondientes.

Toda vez que el Municipio en este acto autoriza la cesión de los derechos al cobro del convenio de anticipo: (i) se entenderá que el Municipio, no podrá oponer al cesionario la compensación que podría oponer al Estado en términos del artículo 2201 del Código Civil Federal; y (ii) sujeto al cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Coordinación Fiscal y la Ley de Coordinación Fiscal del Estado de Colima, se autoriza expresamente al Municipio para que sus participaciones sean utilizadas para el pago de los derechos de cobro a favor del Estado o, en su caso, del cesionario o cesionarios correspondientes.

- - - - En el desahogo del **sexto punto** del orden del día el **M. Arq. Omar Edel González Montes**, en su carácter de Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, le dio lectura al siguiente dictamen: - - - - -

En las oficinas que ocupa la Sala de Regidores de este H. Ayuntamiento de Comala, el día 18 de Octubre del presente año a las 10.00 horas, se reunieron los M.Arq. Omar Edel Gonzalez Montes, CC. Jose Donald Ricardo Zuñiga, Profr. Jaime Ramos Garcia, Presidente y Secretario y Secretario respectivamente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, para analizar y dictaminar lo relativo a la solicitud de autorización del Programa Parcial de Urbanización "Los Aguajes" LOCALIZADO AL NOROESTE DE LA CABECERA MUNICIPAL EN LA FRACCION "B" DEL PREDIO LOS AGUAJES, CON UNA SUPERFICIE DE 1-00-00 HAS.

CONSIDERANDOS

PRIMERO. - Dichos documentos fueron enviados por el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, el **Arq. Ramon Chávez Arellano**, mediante el Oficio DOPDU-423/2019, dirigido al **Lic. Guillermo Ramos Ramírez**, Secretario Municipal, con fecha 10 de Octubre del 2019 turnado mediante la petición No. 0088/2019 por esta misma, a la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda.

SEGUNDO.- La Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, se declara competente para resolver sobre la misma, 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.

TERCERO. - Los integrantes de esta comisión realizamos el análisis de la solicitud así como el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento en mención, y el Dictamen Técnico elaborado por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Comala a cargo del Arq. Ramon Chávez Arellano.

ANALISIS DE ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante la escritura pública notariada 28,568 del 11 de diciembre del 2012 e inscrita en el registro público de la propiedad el 26 de febrero del 2013, la señora Virginia Valencia de Zamora, también conocida como Virginia Valencia Zamora, con el consentimiento que para este acto le otorga su esposo el señor Guillermo Zamora, vende y entrega en plena propiedad y posesión a los señores Gonzalo Carillo Rocha y Martha Sánchez Hernández, quienes compran y adquieren en mancomún, proindiviso y partes iguales, la fracción "B", en que se dividió la fracción 2, del predio rustico denominado "Los Aguajes".

SEGUNDO.- Mediante la escritura pública notariada número 24,265 del 09 de febrero del 2016, los señores Gonzalo Carillo Rocha y Martha Sánchez Hernández, otorgan un poder general para pleitos y cobranzas y para actos de administración y de dominio limitado a favor de la señora Carmen Carrillo. Por tal motivo, las personas ya mencionadas, promueven ante el H. Ayuntamiento de Comala y los Miembros de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano, el presente estudio denominado Programa Parcial de Urbanización Los Aguajes; esto, con el objetivo de obtener su aprobación por los Miembros del Cabildo municipal y tramitar su posterior publicación en el periódico oficial "El Estado de Colima".

TERCERO.- Mediante oficio s/n, escrito con fecha del 17 de enero del 2019 y recibido en esta dirección en misma fecha, se integra el expediente para su análisis y revisión ante el consejo municipal de desarrollo urbano.

CUARTO.- Con fecha del 06 de Marzo de 2019, se realizó la revisión y análisis técnico del PPU "Los Aguajes", por parte del consejo municipal de Ordenamiento territorial y desarrollo urbano, donde se realizaron algunas observaciones, el cual se notificaron al promotor para subsanarlas mediante oficio DOPDU-118/2019.

QUINTO.- Con fecha del **04 de abril de 2019** y recibido en misma fecha se ingresa reiteradamente el expediente del PPU, con las observaciones atendidas, conforme al oficio número DOPDU-118/2019. Donde ingresa 4 documentos de forma física y 4 cd's con la información digital. Misma que se reintegra el expediente por no cumplir con las observaciones del oficio indicado.

SEXTO.- En fecha del **04 de Septiembre de 2019** bajo oficio S/N, los C. **Gonzalo Carrillo Rocha y Martha Sánchez Hernández, y/o Carmen Carrillo**, en calidad de Promotores. Ingresó los nuevos expedientes del PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN denominado "**LOS AGUAJES**" avalado por el **M. Arq. Carlos Eduardo Magaña Urzúa**, Perito Urbano No. 004 de este municipio, donde subsanó las observaciones emitidas por la comisión consultiva y presentó el documento necesario, para su revisión ante la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, por lo que de conformidad al artículo 6 de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Colima y sus municipios que establece la obligatoriedad de carácter de autoridad administrativa, recibir las solicitudes o peticiones que presenta toda persona y dar respuesta fundada y motivada, en los términos que se establecen en el presente ordenamiento y demás aplicables según la materia; a las atribuciones y facultades que confieren los artículos 14 fracción V, 16 y 17 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, a esta dependencia municipal para ejercer las acciones concurrentes en los diferentes órdenes de gobierno en el ámbito de la jurisdicción y competencia de esta municipalidad para el logro de la coordinación y concertación en materia del desarrollo urbano; la posibilidad de modificar el programa de desarrollo urbano antes referido y en apego estricto a la legislación urbana vigente, tengo a bien presentar los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERA.- El H. Ayuntamiento Constitucional, mediante la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, determinó **PROCEDENTE** el Dictamen de Vocación de uso del suelo Mod. III **DOPDU 399/2018**, del 26 de noviembre del 2018, para un aprovechamiento urbano de tipo habitacional unifamiliar densidad media H3-U.

SEGUNDA.- Que la Comisión Federal de Electricidad otorgó **FACTIBILIDAD** para proporcionar el servicio eléctrico. Mediante oficio Número: DPC-043/2018, de fecha 07 de Mayo del 2018.

TERCERA.- Que la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Comala otorgó la **FACTIBILIDAD DE SERVICIOS**, mediante oficio: COMAPAC 35/2018, de fecha 26 de febrero del 2018.

CUARTA.- Con fecha del 07 de Marzo de 2018, el Instituto para el Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Colima, Dictamina la **CONGRUNCIA** en materia de Ordenamiento Ecológico, mediante número de oficio IMADES.0266/18.

Con fundamento en lo anterior, 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 dictamen, 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 y la facultad de la presente Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano para solicitar ante el H. Cabildo la autorización de un Programa de Desarrollo Urbano, se emite el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- ESTA COMISION A MI CARGO AUTORIZA POR UNANIMIDAD EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "LOS AGUAJES" LOCALIZADO AL NOROESTE DE LA CABECERA MUNICIPAL EN LA FRACCION "B" DEL PREDIO LOS AGUAJES, CON UNA SUPERFICIE DE 1-00-00 HAS. YA QUE CUMPLE CON LAS NORMAS Y REGLAS QUE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE COLIMA Y SU REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO DE COLIMA SEÑALAN PARA ESTE PROCESO.

SEGUNDO.- LOTIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN

La propuesta para la lotificación y de aprovechamiento del uso del suelo para el Programa Parcial de Urbanización "**Los Aguajes**", consiste en fraccionar **32 lotes habitacional unifamiliar densidad media H3-U, 01 lote** con el uso de

LOTIFICACION DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "LOS AGUAJES"			
MANZANA	LOTE	SUPERFICIE EN M2	ZONIFICACIÓN
01	1	530.96	S
	1	537.44	EV
	2	148.39	H3-U
	3	148.41	H3-U
	4	148.42	H3-U
	5	148.44	H3-U
	6	148.45	H3-U
02	7	148.47	H3-U
	8	148.48	H3-U
	9	148.50	H3-U
	10	148.52	H3-U
	11	148.53	H3-U
	12	148.55	H3-U
	13	148.56	H3-U
	14	148.58	H3-U
	15	148.59	H3-U
	16	195.59	H3-U

LOTIFICACION DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "LOS AGUAJES"			
MANZANA	LOTE	SUPERFICIE EN M2	ZONIFICACION
03	1	647.37	EI
	2	148.50	H3-U
	3	148.50	H3-U
	4	148.50	H3-U
	5	148.50	H3-U
	6	148.50	H3-U
	7	148.50	H3-U
	8	148.50	H3-U
	9	148.50	H3-U
	10	148.50	H3-U
	11	148.50	H3-U
	12	148.50	H3-U
	13	148.50	H3-U
	14	148.50	H3-U
	15	148.50	H3-U
	16	148.50	H3-U
	17	148.50	H3-U
	18	212.45	H3-U

equipamiento de espacios verdes y abiertos EV, 01 lote con el uso de equipamiento urbano institucional EI y 01 lote de servicios a la industria y el comercio S (Ver plano E-1). Resultando de la siguiente manera.

TERCERO.- CÁLCULO DE ÁREA DE CESIÓN

El cálculo del área de cesión es de acuerdo al artículo 139 fracción IV, VI y VIII de El Reglamento de zonificación del estado de Colima y de acuerdo a la utilización del uso del suelo planteado; el cual menciona que para las zonas habitacional tipo H3-U y mixto de barrio MB-2, la cesión al ayuntamiento comprenderá el veinte por ciento de la superficie vendible de la zona a desarrollar; mientras que para la zona de servicios a la industria y el comercio S, la cesión al ayuntamiento comprenderá el quince por ciento de la superficie vendible. Esto se especifica en el siguiente cuadro:

CALCULO DEL AREA DE CESION PPU "LOS AGUAJES"						
USO DEL SUELO	NO. DE LOTES	AREA VENDIBLE	CALCULO DE AREA DE CESION	SUPERFICIE REQUERIDA	SUPERFICIE DESTINADA	SUPERAVIT
H3-U	32	4,862.93 m2	20% AREA VENDIBLE	972.58 m2	1,184.81 m2	132.59 m2
S	01	530.96 m2	15% AREA VENDIBLE	79.64 m2		
SUPERFICIE REQUERIDA				1,055.22 m2		

CUARTO.- RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

A continuación se presenta el resumen general de áreas del Programa Parcial de Urbanización "Los Aguajes".

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "LOS AGUAJES"		
AREA VENDIBLE	5,393.89 M2	53.94%
AREA DE CESION	1,184.81 M2	11.85%
AREA DE VIALIDAD	3,421.30 M2	34.21%
AREA DE APLICACION	10,000.00 M2	100%

QUINTO.- ESTRUCTURA URBANA

La estructuración urbana del Programa Parcial de Urbanización Los Aguajes, estará distribuida en 03 manzanas, en donde se tendrán un total de 32 lotes

habitacional unifamiliar densidad media H3-U, 01 lote de tipo equipamiento urbano para espacios verdes y abiertos EV, 01 lote para equipamiento urbano institucional EI y 01 lote de servicios a la industria y el comercio S. En las jerarquías viales se tendrá 1 calle local de 11.40m de sección total dentro del área de aplicación y en la colindancia sur del mismo desarrollo habitacional; además, se pretende consolidar la arteria colectora AC-2 de 25.00m de sección total al frente del área de aplicación.

SEXTO.- CRITERIOS DE INGENIERIA URBANA

Las obras mínimas de urbanización para las zonas habitacional unifamiliar densidad media, H3-U; habitacional plurifamiliar horizontal densidad media, H3-H; y habitacional plurifamiliar vertical densidad media, H3-V, son las que se mencionan en el artículo 173 de El Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

SEPTIMO.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

- Agua Potable, alcantarillado y saneamiento: Algunos criterios básicos, para las obras de agua potable y para las obras de alcantarillado serán, respetando normas, reglamentos y pendientes indicadas en el proyecto ejecutivo, el cual deberá ser aprobado previamente por el organismo operador de agua potable y alcantarillado del municipio (COMAPAC) y/o la dependencia correspondiente.
- Aguas Pluviales: Las aguas de lluvia serán canalizadas según el desnivel del terreno hasta verterse en las obras de infraestructura para tal fin. Las aguas pluviales se conectarán a los colectores existentes, cuando tengan la capacidad para recibirlas. En caso contrario, se diseñará un sistema de evacuación independiente, hasta alejar el agua a un cuerpo receptor que tenga capacidad suficiente por medio de un sistema propio, con escurrimiento superficial y captación en sitios estratégicos por medio de coladeras de piso, piso y banquetas, bocas de tormenta, transversales o coladeras de diseño especial.
- Electrificación: Se plantea que la red de media tensión localizada en la colindancia del área de aplicación, se conserve en forma aérea utilizando el mismo poste de concreto. El poste utilizado para el alumbrado público será tipo metálico y se utilizarán luminarias de vapor de sodio tipo OV con sistema integral de ahorro de energía ó la que determine el proyecto que se presentará para la aprobación de la Comisión Federal de Electricidad.
- Pavimentos: Previamente a la pavimentación deberá hacerse un mejoramiento de terracerías realizando los cortes y terraplenes de acuerdo al proyecto, en el caso de terraplenes estos se harán en capas no mayores de 20 cm. compactadas al 90% próctor, la pavimentación se realizará con piedra bola junteada con el mismo material utilizado para la compactación, se construirán en las esquinas, cruceros de concreto de un $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$ tipo andadores que servirán también para confinar el pavimento. Banquetas: Se construirán de concreto simple $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$ en losas rectangulares terminado escobillado. Machuelos: Construidos de concreto $f'c = 250 \text{ kg/cm}^2$ con una sección tipo recto, de acuerdo al proyecto presentado en plano de lotificación.
- 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, Limoneros,

Limeros y Naranjo Agrio. La separación entre cada árbol dependerá del proyecto de sembrado de vivienda buscando no entorpecer el acceso a las rampas de las cocheras o de las esquinas para el cruce del peatón.

OCTAVO.- ACCIONES URBANAS 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 conjunto habitacional denominado Programa Parcial de Urbanización "Los Aguajes", son responsabilidad del promotor(es) de la urbanización, que en este caso corresponde mencionar a los señores Gonzalo Carillo Rocha, Martha Sánchez Hernández y al apoderado legal general para pleitos y cobranzas y para actos de administración y de dominio limitado a favor de la señora Carmen Carrillo.

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 173 del Reglamento de Zonificación del estado de Colima. También se deberá de tener en cuenta el capítulo XXI de los artículos 196 al 216 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 construir el 100% la calle local de una sección total de 11.40m al interior del área de aplicación; así como también consolidar al 100% la calle local "Los Colomos", ubicada en la colindancia sur del área de aplicación; esto, para garantizar la conexión e integración vial con la zona urbanizada de Comala. También, se compromete a construir al 100% la arteria colectora AC-2 dentro del área de aplicación del presente desarrollo, la cual tiene una sección total de 25.00m.

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 habitacional unifamiliar densidad media, mixto de barrio densidad media y servicios a la industria y al comercio, propuestas en el presente desarrollo, se plantea no permitir relotificaciones posteriores que afecten la densificación o el dimensionamiento de los lotes propuestos en este Programa Parcial de Urbanización.

NOVENO.- Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, pública o privada, requerirá la autorización del Ayuntamiento de Comala conforme a lo que establece las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano vigente.

De igual manera y para dar cumplimiento al **Art. 146 fracción I del Reglamento de Zonificación**, las **áreas de cesión** para destinos **se habilitarán para su inmediata utilización**, las correspondientes a espacios abiertos o áreas verdes según proyecto, serán a **costo total del urbanizador** y a satisfacción de las autoridades municipales.

Que con fundamento a los artículos 273, 275, cumple con los requisitos establecido ante la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, así como el artículo 276 de la misma Ley.

Que una vez autorizado por esta comision, deberá remitirse para que se someta a la consideración del Cabildo tal y como lo marca el artículo 281 y

posteriormente se cumpla el trámite correspondiente, en los términos del **Programa Parcial de Urbanización** denominado "**LOS AGUAJES**", a fin de que éste sea registrado de conformidad con la Ley de Asentamiento Humanos del Estado de Colima en su artículo 283 y 284.

TRANSITORIOS

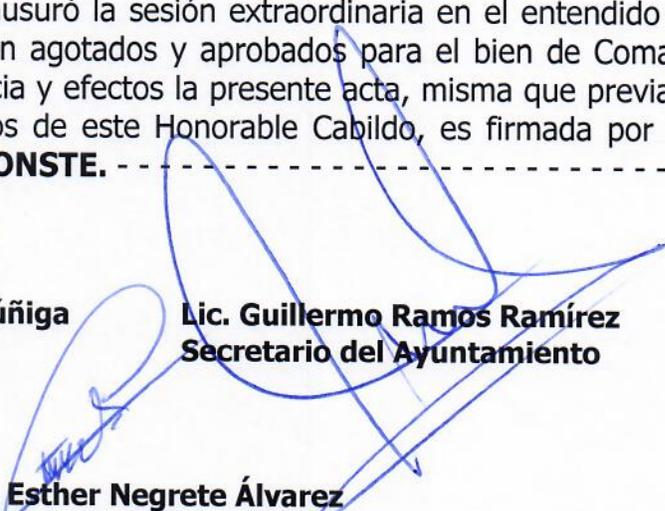
PRIMERO.- Las disposiciones del presente dictamen, entrarán en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

SEGUNDO.- Una vez publicado el dictamen deberá ser inscrito en las Oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

- - - - Posteriormente el Ciudadano Secretario del H. Ayuntamiento, **Lic. Guillermo Ramos Ramírez**, pregunta a los integrantes del Cabildo si es que hay algún comentario respecto a la propuesta anterior; no generándose ninguno al respecto, inmediatamente sometió a consideración el dictamen antes señalado; mismo que fue aprobado por **UNANIMIDAD de los presentes.** -----

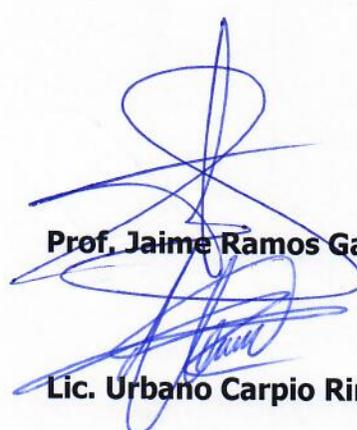
- - - - En el desahogo del **séptimo punto** del orden del día al no existir más asuntos que tratar el **Presidente Municipal José Donald Ricardo Zúñiga**, siendo las **20:35** (veinte horas treinta y cinco minutos) del día 19 de noviembre del 2019, clausuró la sesión extraordinaria en el entendido de que todos los puntos fueron agotados y aprobados para el bien de Comala, levantándose para constancia y efectos la presente acta, misma que previa la aprobación de los miembros de este Honorable Cabildo, es firmada por los que en ella intervinieron, **CONSTE.** -----


C. José Donald Ricardo Zúñiga
Presidente Municipal


Lic. Guillermo Ramos Ramírez
Secretario del Ayuntamiento


C. Esther Negrete Álvarez
Síndica

REGIDORES:


Prof. Jaime Ramos García

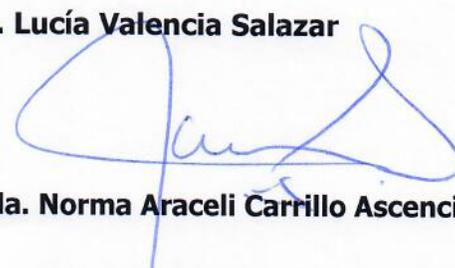

Licda. Elba de la Vega Pascual

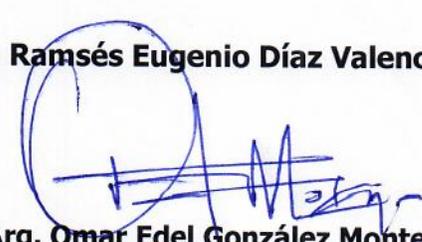

Lic. Urbano Carpio Rincón


Licda. María Guadalupe Ávila Ramírez

T.A. Lucía Valencia Salazar

TCS. Ramsés Eugenio Díaz Valencia


Licda. Norma Araceli Carrillo Ascencio


M. Arq. Omar Edel González Montes