



**ACTA DE LA TERCERA SESIÓN ORDINARIA
CORRESPONDIENTE AL TERCER AÑO DE EJERCICIO
CONSTITUCIONAL DEL HONORABLE CABILDO DEL H.
AYUNTAMIENTO 2018-2021 DEL JUEVES 18 DE MARZO DE
2021.**

----- En el Municipio de Comala, cabecera del Municipio del mismo nombre del Estado de Colima, siendo las 10:06 (diez horas con seis minutos) del día jueves 18 de marzo de 2021 (dos mil veintiuno), 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, **T.A. Lucía Valencia Salazar**, Regidora, **TCS. Ramsés Eugenio Díaz Valencia**, Regidor, **Licda. Norma Araceli Carrillo Ascencio**, Regidora, **Ingeniero J. Jesús Martínez Fuentes**, Regidor; todos ellos integrantes del H. Ayuntamiento Constitucional 2018-2021 del municipio donde se actúa, con el objeto de celebrar la sesión ordinaria, 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. Dispensa a la lectura y aprobación en su caso, del acta de la sesión segunda ordinaria del día 04 de febrero de 2021, correspondiente al tercer año de ejercicio constitucional;
- V. Propuesta y aprobación en su caso, de la autorización por parte del H. Cabildo para efectos de que se declare como recinto oficial el Auditorio Juan Rulfo de ésta Cabecera Municipal, para la realización de la Tercera Sesión Ordinaria de Cabildo del tercer año del ejercicio constitucional;
- VI. Lectura, discusión y aprobación en su caso, del dictamen elaborado por la Comisión de Desarrollo Urbano en relación al Programa Parcial de Urbanización del "Fraccionamiento Jardines de San Jorge";
- VII. Lectura, discusión y aprobación en su caso, del dictamen elaborado por la Comisión de Desarrollo Urbano en alcance a la modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de "Comala" específicamente al predio con clave catastral 03-99-90-027-400-002;
- VIII. Lectura, discusión y aprobación en su caso, del dictamen elaborado por la Comisión de Desarrollo Urbano relativo al estudio para la modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, que integra al predio conocido como "Paredes Chicas";
- IX. Lectura, discusión y aprobación en su caso, del dictamen elaborado por la Comisión de Desarrollo Urbano en alcance a la modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de "Comala" específicamente a una fracción del predio con clave catastral 03-99-90-018-450-001;
- X. Lectura, discusión y aprobación en su caso, del dictamen elaborado por la Comisión de Desarrollo Urbano relativo a la incorporación municipal por cada lote del Fraccionamiento "Unión de Tabladeros";
- XI. Lectura, discusión y aprobación en su caso, del dictamen elaborado por la Comisión de Desarrollo Urbano en relación al Programa Parcial de Urbanización para la regularización del Desarrollo "Campestre Real Vista Hermosa";
- XII. Asuntos Generales; y
- XIII. Clausura de la sesión.

----- En el desahogo del **primer punto** del orden del día, el Ciudadano Secretario del H. Ayuntamiento, **Maestro Felipe Valle López**, verificó el quórum legal dando cuenta de la presencia de los 09 (nueve) integrantes del Cabildo, y la justificación que presentaran en tiempo y forma de la regidora Lucía Valencia Salazar; por lo que el Ciudadano **Presidente Municipal José Donald Ricardo Zúñiga**, declaró instalada la Sesión Ordinaria; con lo que se consideraron agotados los puntos I y II del orden del día. -----

J. Jesús Martínez

(Handwritten signatures and scribbles in blue ink)

- - - - Para el desarrollo del **punto tercero** del orden del día, por instrucciones del **Presidente Municipal C. José Donald Ricardo Zúñiga**, el ciudadano Secretario del H. Ayuntamiento **Maestro Felipe Valle López**, sometió a consideración del H. Cabildo la propuesta del orden del día, mismo que puesto a consideración no motivó ninguna intervención, por lo que inmediatamente se sometió a aprobación el orden del día señalado, el cual de declarado por **UNANIMIDAD de los presentes**. - - - -

- - - - En el desahogo del **punto cuarto** del orden del día, el Ciudadano Secretario del H. Ayuntamiento, **Maestro Felipe Valle López**, solicitó la dispensa a la lectura y aprobación en su caso, del acta de la sesión segunda ordinaria del día 04 de febrero de 2021, correspondiente al tercer año de ejercicio constitucional; petición que fue aprobada por **UNANIMIDAD de los presentes**. - - - -

- - - - En el desahogo del **punto quinto** del orden del día, el Ciudadano Secretario del H. Ayuntamiento, **Maestro Felipe Valle López**, sometió a consideración la propuesta y aprobación en su caso del H. Cabildo para efectos de que se declare como recinto oficial el Auditorio Juan Rulfo de ésta Cabecera Municipal, para la realización de la Tercera Sesión Ordinaria de Cabildo del tercer año del ejercicio constitucional, en virtud de que así lo establece el reglamento. - - - -

- - - - Posteriormente el Ciudadano Secretario del H. Ayuntamiento, **Maestro Felipe Valle López**, pregunta a los integrantes del Cabildo si es que hay algún comentario respecto a la propuesta anterior; no generándose ninguno se sometió a consideración el punto del orden del día antes señalado; mismo que fue aprobado por **UNANIMIDAD de los presentes**. - - - -

- - - - Posteriormente el **Presidente Municipal José Donald Ricardo Zúñiga**, declaró receso a las 10:11 (diez horas con once minutos), en consecuencia el Ciudadano Secretario del H. Ayuntamiento, **Maestro Felipe Valle López**, tomó nota y se invitó a los integrantes a que acudieran al Auditorio Juan Rulfo de ésta Cabecera Municipal, para continuar con la sesión. - - - -

- - - - Posteriormente el **Presidente Municipal José Donald Ricardo Zúñiga**, declaró el término del receso siendo las 11:05 (once horas con cinco minutos), encontrándose todos los integrantes del cabildo con los que dio inicio la presente sesión. - - - -

- - - - En el desahogo del **punto sexto** del orden del día, el **Regidor 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 17 de marzo del presente año a las 18:00 horas, se reunieron los M. Arq. Omar Edel González Montes, C. José Donald Ricardo Zúñiga, Prof. Jaime Ramos García, Presidente y Secretarios respectivamente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, para analizar y dictaminar lo relativo a Programa Parcial de Urbanización "FRACCIONAMIENTO JARDINES DE SAN JORGE" promovido por C. GERARDO ZAMORA MÉNDEZ, ubicado en el Predio Rústico conocido como Potrero San Jorge, al Noreste de Comala.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante escritura **No. 27,748**, celebrada ante el Notario Lic. Ángel Flores Puente, titular de la Notaría No. 10 de la ciudad de Colima, de fecha 30 de Agosto del año 2010, consta el contrato de DONACIÓN GRATUITA que celebran: por una parte la Sra. MA. DEL CARMEN MÉNDEZ JIMÉNEZ VIUDA DE ZAMORA, como DONANTE, y al SR. GERARDO ZAMORA MÉNDEZ como DONATARIO. Misma escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio Real 258439-1.

SEGUNDO.- Con fecha del **10 de julio de 2020** y recibido en la misma fecha, se recibe oficio S/N y 1 original con 5 copias de manera física y 5 CD en forma digital del Programa Parcial de Urbanización "**FRACCIONAMIENTO JARDINES DE SAN JORGE**".

J. Jesús Martínez

TERCERO.- Con fecha del **martes 28 de julio de 2020** se revisó el proyecto denominado: Programa Parcial de Urbanización "**FRACCIONAMIENTO JARDINES DE SAN JORGE**" en la **Sexta Reunión Extraordinaria** del **Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano** del Municipio de Comala, en donde resulta una serie de observaciones que deberá subsanar el promotor, el cual se notificó bajo el oficio **DOPDU-274/2020**.

CUARTO.- Se reintegra con fecha del **10 de diciembre de 2020** y recibido en la misma fecha, se recibe oficio S/N y 1 original con 5 copias de manera física y 1 CD en forma digital del Programa Parcial de Urbanización "**FRACCIONAMIENTO JARDINES DE SAN JORGE**"

QUINTO.- Con fecha del **viernes 18 de enero de 2021** se revisó el proyecto denominado: Programa Parcial de Urbanización "**FRACCIONAMIENTO JARDINES DE SAN JORGE**" en la **Novena Reunión Extraordinaria** del **Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano** del Municipio de Comala, quedando como **POSITIVO** y resultando una serie de observaciones que deberá subsanar el promotor, el cual se notificó bajo el oficio **DOPDU-027/2021**.

SEXTO.- En fecha del **18 de febrero de 2021** bajo oficio S/N, el **promotor Sr. Gerardo Zamora Méndez**, ingresó el expediente del PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN denominado "**FRACCIONAMIENTO JARDINES DE SAN JORGE**" 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 ésta dependencia municipal para ejercer las acciones concurrentes en los diferentes órdenes de gobierno en el ámbito de la jurisdicción y competencia de ésta 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

PRIMERO.- Que mediante **oficio DOPDU-205-2018** de fecha del **25 de Junio de 2018** se otorgó **FACTIBLE** el dictamen de Vocación de Uso de Suelo – Modalidad III, misma que fue ratificado por la firma de congruencia por la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Colima.

SEGUNDO.- Que la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Comala otorgó la **FACTIBILIDAD DE SERVICIOS**, mediante oficio **No. COMAPAC 110/2019**, de fecha 30 de mayo del 2018.

TERCERO.- Con fecha del 30 de Abril de 2018, la Comisión Federal de Electricidad Delegación Colima otorgó la **FACTIBILIDAD DE SERVICIOS**, mediante oficio No. DPC-042/2018.

CUARTO.- Que la Comisión Nacional del Agua Dirección Local Colima determinó **Procedente** la autorización de la delimitación de zona federal de dos Arroyos Sin Nombres, de los cuales uno cruza por la propiedad y el otro es colindante bajo oficio **No. B00.908.04**, con folio **003014**, con fecha del 19 de diciembre de 2018.

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

J. Jesús Martínez

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

UNO.- Esta Comisión a mi cargo **AUTORIZA por UNANIMIDAD el Programa Parcial de Urbanización "FRACCIONAMIENTO JARDINES DE SAN JORGE" promovido por C. GERARDO ZAMORA MÉNDEZ, ubicado en el Predio Rústico conocido como Potrero San Jorge, al Noreste de Comala;** ya que cumple con la normativa vigente en materia de Desarrollo urbano municipal y estatal.

DOS.- Parte de los Objetivos específicos es:

- desarrollar un fraccionamiento, con un total de 90 lotes con el uso habitacional unifamiliar densidad baja H2-U, 05 lotes mixtos de barrio intensidad baja MB-1, 01 lote de equipamiento institucional y 02 lotes equipamiento urbano para espacios verdes y abiertos EV.
- Consolidar el trazo vial del 100% de la arteria colectora AC-1 de 12.50m de sección en el área de aplicación, la cual se complementará en otra propiedad con una sección de 12.50m, para conformar un par vial con sección total de 25.00m.
- Consolidar al 100% el trazo vial de la calle de distribución CD-2 de 15.00m de sección total dentro del área de aplicación.
- Consolidar al 100% el trazo vial de las calles locales de 12.00m de sección total, dentro del área de aplicación.

TRES.- DIAGNÓSTICO.

Localización y delimitación del área de aplicación

El predio rústico denominado "Potrero San Jorge", se ubica al norte de la cabecera municipal de Comala, Col; el cual presenta una superficie escriturada de 5-14-34.21 Has, indicada en la escritura pública número 27,748, con fecha del 19 de octubre del 2010, de clave catastral 03-99-93-008- 022-001 (*es relevante mencionar que mediante levantamiento topográfico actualizado y georreferenciado, se presenta una superficie física real de 5-13-24.92 Has*).

TOPOGRAFÍA.

El levantamiento topográfico del área de aplicación fue certificado por la Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento de Comala, cumpliendo con el artículo 276, fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y está clasificada en un nivel topográfico norestesuroeste, con una pendiente aproximada del 7%, que se encuentra dentro de los rangos topográficos adecuados para el desarrollo urbano; también, se señala que, dentro del área de aplicación, se tienen detectadas

J. Jesús Martínez

diferentes especies arbóreas como: 8 huizilacates, 8 parotas, 2 higueras, 1 guamúchil y 1 mango.

CUATRO.- ESTRATEGIA URBANA.

Con el propósito de alcanzar los objetivos del Programa Parcial de Urbanización, para el "Fraccionamiento Jardines de San Jorge", se presentan los principales criterios para el aprovechamiento del suelo de tipo habitacional unifamiliar densidad baja; también, se plantea mediante este mecanismo de ordenamiento urbano, definir las normas de control de la utilización e intensidad de la edificación, y aquellos criterios técnicos relacionados con la infraestructura urbana y los servicios públicos que requerirá esta urbanización.

LOTIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN.

La principal estrategia consiste en desarrollar un fraccionamiento, con un total de 90 lotes con el uso habitacional unifamiliar densidad baja H2-U, 05 lote con el uso mixto de barrio MB-1, 01 lote tipo equipamiento institucional y 02 lotes de tipo equipamiento urbano para espacios verdes y abiertos. (Ver plano no. E-1). Resultando de la siguiente manera:

J. Jesús Martínez
[Handwritten signatures and scribbles in blue ink]

[A large table is present on the page, but it is completely crossed out with a large blue 'X' that spans from the top-left to the bottom-right of the page. The table's content is illegible due to the crossing out.]

CÁLCULO DE ÁREA DE CESIÓN.

El cálculo del área de cesión es de acuerdo al artículo 139 fracción IV del 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 H2, la cesión al ayuntamiento comprenderá el veinte por ciento de la superficie vendible de la zona a desarrollar; de la cual, el ocho por ciento se destinará necesariamente para áreas verdes o espacios abiertos, el cuatro por ciento para equipamiento escolar y el tres por ciento para otros equipamientos. Esto se especifica en el siguiente cuadro:

CALCULO DEL AREA DE CESION "FRACCIONAMIENTO JARDINES DE SAN JORGE"						
USO DEL SUELO	NO. DE LOTES	AREA VENDIBLE	CALCULO DE AREA DE CESION	SUPERFICIE REQUERIDA	SUPERFICIE DESTINADA	SUPERAVIT
H2-U	90	23,752.71 m ²	20% AREA VENDIBLE	4,750.54 m ²	5,529.91 m ²	185.66 m ²
MB-1	5	2,968.55 m ²	20% AREA VENDIBLE	593.71 m ²		
SUPERFICIE FINAL REQUERIDA				5,344.25 m ²		

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "FRACCIONAMIENTO JARDINES DE SAN JORGE"		
AREA VENDIBLE	26,721.26 M ²	52.06%
AREA DE CESION	5,529.91 M ²	10.77%
AREA DE VIALIDAD	16,867.51 M ²	32.86%
AREA DE CAUCE Y ZONA FEDERAL DE ARROYO	2,206.24 M ²	4.30%
AREA DE APLICACION	51,324.92 M ²	100%

ESTRUCTURA URBANA.

La estructuración urbana del Programa Parcial de Urbanización "Fraccionamiento Jardines San Jorge", estará distribuida en 07 manzanas, en donde se tendrán un total de 90 lotes con el uso habitacional unifamiliar densidad baja H2-U, 05 lotes mixtos de barrio intensidad baja MB-1, 01 lote de equipamiento institucional y 02 lotes de tipo equipamiento urbano para espacios verdes y abiertos. En las jerarquías viales se tendrán un total de 5 calles locales de 12.00m de sección total y en el límite norte se tienen planteadas 2 medias calles locales de 6.00m, las cuales se complementarán a 12.00m de sección total, cuando se desarrolle el predio colindante al norte de nuestra área de aplicación; también, se pretende consolidar el trazo vial al 100% de la arteria colectora AC-1 de 12.50m de sección dentro del área de aplicación, la cual se complementara con otra sección de 12.50m, que deberá desarrollar el otro propietario, para consolidar un par vial total de 25.00m; finalmente, se consolidará al 100% el trazo vial de la calle de distribución CD-2 de 15.00m de sección total dentro del área de aplicación.

OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN.

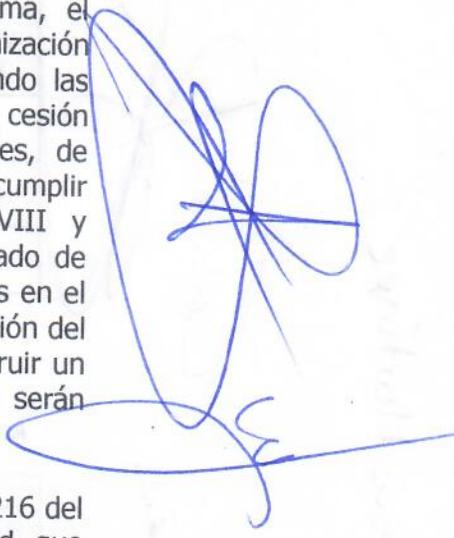
Las obras mínimas de urbanización para las zonas habitacional unifamiliar densidad media, **H2-U**; habitacional plurifamiliar horizontal densidad media, **H2-H**; y habitacional plurifamiliar vertical densidad media, **H2-V**, son las que se mencionan en el artículo 172 del Reglamento y que a continuación se describen: red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria; red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias; sistema de desalojo de aguas pluviales; red de electrificación con instalación subterránea; red de alumbrado público de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Alumbrado Público del Municipio de Colima; sistema de canalización completo para red de comunicación alambica que soporte al menos el servicio telefónico con instalación subterránea y acometida domiciliaria;

J. Jesús Martínez

señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura en vialidades vehiculares y peatonales; arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento y áreas de cesión.

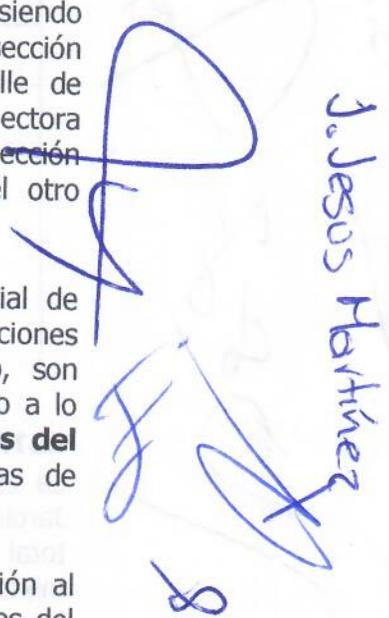
ACCIONES URBANAS PROPUESTAS.

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 "**Fraccionamiento Jardines de San Jorge**", son responsabilidad del promotor de la urbanización, que en este caso corresponde mencionar al señor **Gerardo Zamora Méndez**. 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 ésta Ley. Además, se deberá cumplir con las obras mínimas de urbanización señaladas en el capítulo XVIII y específicamente en el artículo 172 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima. Se deberá cumplir con las obras mínimas de urbanización señaladas en el capítulo XVIII, específicamente en el artículo 172 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima; así como también, el compromiso del promotor por construir un colector pluvial al interior del fraccionamiento, según especificaciones que serán indicadas en su momento en el Proyecto Ejecutivo.



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 consolidar el 100% las calles locales CL-B, las cuales tienen una sección total de 12.00m; también, se compromete a construir el 100% la calle de distribución CD-2 con una sección total de 15.00m y el 100% de la arteria colectora AC-1 dentro del área de aplicación del presente desarrollo, la cual tiene una sección en dicho tramo de 12.50m y funcionará como par vial, desarrollando el otro propietario otra sección de 12.50m, para completar 25.00m de sección total.

J. Jesus Martínez



CINCO.- A fin de llevar a cabo los planteamientos del Programa Parcial de Urbanización FRACCIONAMIENTO JARDINES DE SAN JORGE y todas las acciones que se requiera ejecutar para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad de la promotor C. Gerardo Zamora Méndez, quien en apego a lo establecido en el **artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima**, estará obligado a costear por su cuenta las obras de urbanización que se definen en el presente programa.

Los promotores el desarrollo son responsables de las acciones de forestación al interior de los mismos, en las vialidades y demás áreas internas y exteriores del desarrollo que garanticen su adecuada integración al entorno.

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.

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 con juegos infantiles serán a **costo total del urbanizador** y a satisfacción de las autoridades municipales.



SEIS. - 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. Una vez autorizado se instruye se cumpla el trámite correspondiente, en los términos que plantea el **Programa Parcial de Urbanización FRACCIONAMIENTO JARDINES DE SAN JORGE**, 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, **Maestro Felipe Valle López**, pregunta a los integrantes del Cabildo si es que hay algún comentario respecto a la propuesta anterior generándose las siguientes: -----

----- Posteriormente el Ciudadano Secretario del H. Ayuntamiento, **Maestro Felipe Valle López**, pregunta a los integrantes del Cabildo si es que hay algún comentario respecto a la propuesta anterior generándose las siguientes: -----

1) En uso de la voz el **Presidente Municipal José Donald Ricardo Zúñiga**, reconoció el trabajo realizado por parte del desarrollador en cumplir con la normatividad.-----

2) En uso de la voz la **Síndico Municipal Esther Negrete Álvarez**, señaló la disposición que tiene el desarrollador para realizar los trámites en el Ayuntamiento.-----

----- No habiendo más comentarios al respecto, se sometió a consideración el dictamen antes señalado; mismo que fue aprobado por **UNANIMIDAD de los presentes**.-----

----- En el desahogo del **punto séptimo** del orden del día, el **Regidor 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 17 de marzo del presente año a las 18:30 horas, se reunieron los M. Arq. Omar Edel González Montes, C. José Donald Ricardo Zúñiga, Prof. Jaime Ramos García, Presidente y Secretarios respectivamente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Cabildo, para analizar y dictaminar lo relativo a la solicitud de MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA ESPECÍFICAMENTE AL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 03-99-90-027-400-002 el terreno se ubicada al ORIENTE DEL FRACCIONAMIENTO "LA CAÑADA" Y AL PONIENTE DEL FRACCIONAMIENTO REAL DE COMALA.

ANTECEDENTES

UNO.- Mediante Escritura Pública No. 20,649 de fecha 18 de diciembre de 2019 emitida por el Licenciado Adolfo Virgen Schulte, Notario adscrito Asociado al Licenciado Pablo Von Virgen Pérez, Titular de la Notaría Pública No. 12 del Estado de Colima, reconoce como propietario al Sr. Marco Antonio Rebolledo Vaca. El predio en mención se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real No. 337544-1 el 21 de mayo de 2020.

DOS.- La presente modificación el propietario del predio **C. Marco Antonio Rebolledo Vaca**, pretende poner a consideración del H. Cabildo la propuesta de incorporar al Programa de Desarrollo Urbano un polígono que se encuentra al oriente del fraccionamiento La Cañada y al poniente del fraccionamiento Real de Comala, **es decir entre ambos fraccionamientos** ya autorizados, con una superficie total de **8-15-43.38has**.

TRES.- Mediante primer oficio de solicitud escrito en el mes de octubre 2020 y recibido el día 12 de octubre del 2020, el **Arq. Víctor Manuel Lara Ramos** perito urbano vigente 002/2021, donde solicita a ésta Dirección la primera revisión y evaluación de la MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE "COMALA" ESPECÍFICAMENTE AL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 03-99-90-027-400-002. Misma que se turna al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Comala para su revisión correspondiente.

J. Jesús Martínez

CUATRO.- En fecha de viernes 27 de octubre de 2020, se realizó la 8va. Reunión Extraordinaria, del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Comala, donde el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano votó **a favor** el estudio señalado, así mismo se manifestaron una serie de observaciones mediante oficio **No. DOPDU-418/2020**, y que una vez siendo subsanadas éstas, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de este municipio estaría en posibilidades de turnar al H. Cabildo para su posible aprobación.

CINCO.- Mediante solicitud escrita el día 06 de Enero de 2021 e ingresado a ésta Dirección, en misma fecha, el C. MARCO ANTONIO REBOLLEDO VACA en su carácter de promotor, ha solicitado MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE "COMALA" ESPECÍFICAMENTE AL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 03-99-90-027-400-002. Avalado por el Arq. Víctor Manuel Lara Ramos, Perito Urbano No. 002, subsanó las observaciones emitidas por el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Comala y presentó el documento necesario, para su revisión ante la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

SEIS.- Durante la revisión del expediente, para realizar el dictamen correspondiente y turnar a Cabildo, se detectó una serie de inconsistencias, misma que fueron avisadas y enviadas al promotor para su pronto respuesta en corregir, mismas que nos hicieron llegar la documentación complementaria en el mes de Marzo del 2021. 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 en 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 además aplicables según la materia; a las atribuciones y facultades que confieren los artículos 14 fracción V, 16 y 17 de la Ley de Asentamiento Humanos del Estado de Colima, a ésta dependencia municipal para ejercer las acciones concurrentes en los diferentes órdenes de gobierno en el ámbito de la jurisdicción y competencia de ésta 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 siguiente:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que la Comisión Federal de Electricidad (CFE), otorgó FACTIBILIDAD de Servicios, mediante oficio **No. DPC-048/2020** al C. MARCO ANTONIO REBOLLEDO VACA, apoderado y promovente del estudio en mención.

SEGUNDO.- Que la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Comala (COMAPAC), otorgó FACTIBILIDAD de servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, mediante oficio: **Factibilidad – F-05/2020**.

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 II y VII, y lo previsto en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en su artículo 1, fracciones V y XI, 14, fracción V, 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 ésta 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 modificar el Programa de Desarrollo Urbano de Comala, se emite el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Esta comisión a mi cargo, Dictamina **FACTIBLE** el **AUTORIZAR por UNANIMIDAD la MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE "COMALA" ESPECÍFICAMENTE AL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 03-99-90-027-400-002.** Ya que cumple con los elementos técnicos y jurídicos para autorizar la modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Comala en los tres rubros de su estrategia, Clasificación de Áreas, Zonificación y Estructura Urbana.

SEGUNDO.- ÁREA DE APLICACIÓN.

El predio conocido como **fracción "A"** del predio rústico denominado **"La Parranda"** conformado por los potreros denominados "Las Higueras y Las Pilas", "El Casco y La Caña", tiene una superficie total **8-15-43.38 Has.** de acuerdo con **escritura pública 20,649** de fecha 18 de diciembre de 2019, celebrada ante el licenciado Adolfo Virgen Schulte e inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio real 337544-1 de fecha 21 de mayo de 2020, identificado con la clave catastral 03-99-90-027-400-002.

TERCERO.- SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL.

El clima, la topografía, la pendiente, la fisiografía, la hidrología, disponibilidad de aguas subterráneas, la geología, la edafología, el uso actual y potencial agrícola del suelo, ponderan las condiciones de viabilidad del desarrollo urbano y el desarrollo en general del Centro de Población del municipio de Comala. Estos tomados de la cartografía temática de INEGI y otras dependencias gubernamentales que generan información oficial, como la CONAGUA y el CONEVAL.

CUARTO.- ACCESIBILIDAD.

La superficie que se pretende incorporar a la reserva urbana del Programa de Desarrollo Urbano de Comala tiene actualmente acceso por un camino sacacosechas que llega al vértice surponiente, dicho camino, adicionalmente a este, existe una vía de acceso programada en el PDU, dentro de su estrategia de estructura urbana como calle de distribución CD-11 a la que se llega a través de la vialidad regional VR (carretera Villa de Álvarez-Comala) en el sentido norte-sur sobre la calle lateral que tiene programada el Programa Parcial de Urbanización Real de Comala; la cual se encuentra proyectada a 300mts. del predio de interés.

QUINTO.- INFRAESTRUCTURA

AGUA POTABLE.

En lo referente a la dotación del agua potable y servicio de drenaje sanitario, el predio cuenta con la factibilidad de conexión a la red municipal, lo anterior según el oficio **F-05/2020** de fecha del **16 de junio de 2020** expedido por el organismo operador COMAPAC, en dicha factibilidad se establecen los siguientes puntos que deben cubrirse en el proceso señalado en la Ley.

- En el proyecto de urbanización del predio se respeta una servidumbre de paso mínima de 8.00m de ancho para la construcción de infraestructura hidráulica necesaria para la prestación de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario en la zona.
- El servicio de agua potable se distribuirá por horarios pues los recursos y mecanismos actuales no permiten proporcionar un servicio continuo, hecho que deberá considerarse e informarse a los futuros habitantes.
- En el programa parcial de urbanización se deben incluir las obras de urbanización que serán necesarias para efectuar las conexiones a la fuente

J. Jesús Martínez

de abastecimiento o red municipal (puntos de conexión y trayectorias en vía pública).

- En el proyecto ejecutivo de urbanización se deberá incluir las obras de urbanización que serán necesarias para efectuar las conexiones a la fuente de abastecimiento o red municipal de agua potable y al sistema de alcantarillado sanitario, así como también las obras exteriores adicionales y las adecuaciones requeridas por la COMAPAC en la fuente de abastecimiento que dotará de agua a este fraccionamiento.
- El desarrollador independientemente de los costos aplicados a la nueva infraestructura o a la mejora de la actual, deberá realizar el pago de derechos de entronque colectivo a las redes de agua potable y alcantarillado, según lo señalado en el artículo 10 de la Ley que Establece las Cuotas y Tarifas para el Pago de Derechos por los Servicios Públicos de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Comala, Colima, previo a otorgar los servicios. Así como lo relativo a los artículos 11, 12 y 13 de la misma.
- Los servicios a los usuarios finales deben ser por servicio medido, en este último caso el urbanizador deberá instalar por su cuenta los medidores previos a la contratación de los servicios.
- En relación al servicio de alcantarillado y saneamiento se deberá cumplir con la normativa en la materia y además: Todos los gastos por los trabajos a realizar correrán a cargo del urbanizador. De ser necesario el desarrollador deberá, por su cuenta, obtener todos los permisos necesarios ante particulares o dependencias correspondientes por el paso de las instalaciones de alcantarillado. La operación de dicha red deberá ser por gravedad con una pendiente mínima de 4 al millar. No se autorizarán cárcamos de bombeo.

ELECTRIFICACIÓN.

Por lo que respecta a la conexión a la red de electrificación, la Comisión Federal de Electricidad emitió su factibilidad mediante el oficio **DCP-048/2020**, de fecha del **24 de junio de 2020**.

SEXTO. – MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS.

Según se indica en el **Artículo 15**, Capítulo III, del Reglamento de Zonificación, los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población establecen la clasificación de áreas y predios, en función de las condicionantes que resulten de las características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requerirán de diversos grados de control y de participación de autoridades competentes en la materia a que se refiere cada tipo de área, ya sea para obtener o para conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar, cuando sea permisible, el aprovechamiento urbano que en dichas áreas se pretenda realizar. Las áreas que integran la Clasificación del Centro de Población de Comala para el predio en cuestión, se señalan en el gráfico denominado **Modificación a la Clasificación de Áreas**, y su reglamentación se señala en el Capítulo VI del Reglamento de Zonificación.

Para efectos del presente estudio se integra en el **Plano 2** que contiene tanto de la versión publicada en el periódico oficial "El Estado de Colima" de la clasificación de áreas (en el que señala la poligonal en donde se concentran los cambios a realizar) y la propuesta de la modificación a la clasificación de áreas.

Áreas de Reserva Urbana RU.

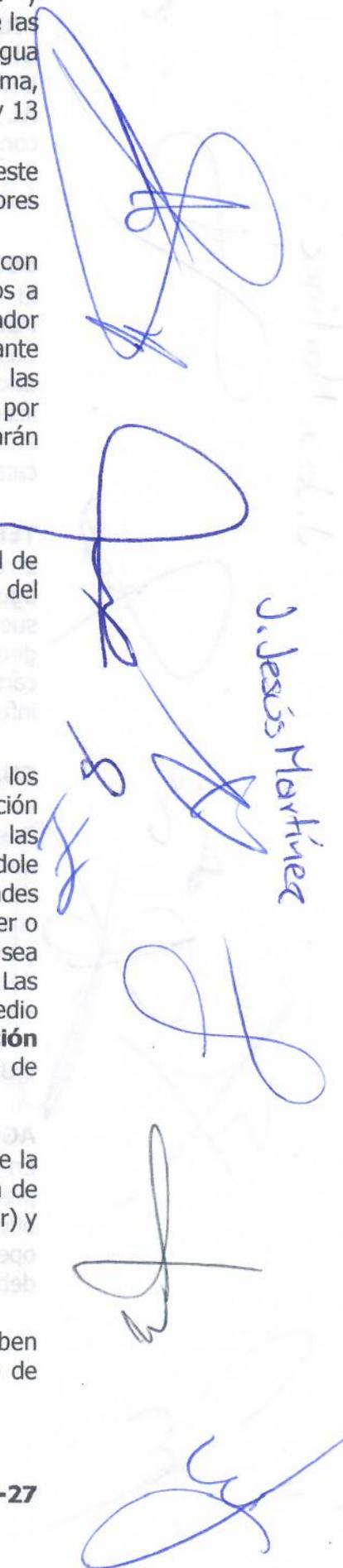
Las Áreas de Reserva Urbana, son las que a continuación se describen, y deben ajustarse a las normas señaladas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

Áreas de Reserva Urbana de Corto Plazo.

Se crea una nueva área de reserva urbana a corto plazo de nominada **RU-CP-27** misma que se describen a continuación.

DICE:

J. Jesús Martínez



Se conservan las reservas urbanas a corto plazo establecidas en el programa de desarrollo urbano publicado el **5 de septiembre de 2009**, 1 reserva en la modificación a este con fecha 12 de mayo de 2018 y más reservas en otras modificaciones.

DEBE DECIR:

Nueva reserva. (Área asignada mediante oficio **DOPDU-480/2020**)

RU-CP-27 Área de Reserva a Corto Plazo, con una superficie de **8-15-43.38 has.** Delimitada al norte por el Área de Prevención Ecológica **AP-6**; al oriente con la Reserva Urbana a Corto Plazo **RU-CP-15** (ahora ocupada por el fraccionamiento autorizado Real de Comala) y por la nueva Área Rústica Agropecuaria **AR-AGR-17**, al sur de igual forma por el Área Rústica Agropecuaria **AR-AGR-17** y por el límite de Centro de Población entre sus vértices **6 a 7**; y al poniente por el Área Urbana **AU-4** (fraccionamiento La Cañada) y Reserva Urbana a Mediano Plazo **RU-MP-9** (ahora ocupada en parte de ella por el fraccionamiento Exhacienda La Cañada).

Áreas Rústicas AR.

Las Áreas Rústicas, son las que a continuación se describen, y deben ajustarse a las normas señaladas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

DICE:

AR-AGR-15,16,17 y 18 Áreas Rústicas Agropecuarias, localizadas al sur poniente del centro de población, y limitadas por el área de protección del cauce del Río Comala (Las Juntas), y la carretera estatal Villa de Álvarez- Comala, entre la última Reserva y el límite del área de aplicación.

DEBE DECIR:

AR-AGR-15, 16 y 18 Áreas Rústicas Agropecuarias, localizadas al sur poniente del centro de población, y limitadas por el área de protección del cauce del Río Comala (Las Juntas), y la carretera estatal Villa de Álvarez- Comala, entre la última Reserva y el límite del área de aplicación.

AR-AGR-17 Área Rústica Agropecuaria, localizada al sur poniente del centro de población, y limitada al norte por la reserva a Corto Plazo **RU-CP-15** (fraccionamiento Real de Comala), al sur por el Área de Protección a Causas **CA-11**, al sur oriente por la carretera estatal Villa de Álvarez- Comala y al sur poniente por la Reserva Urbana a Corto Plazo **RU-CP-27** y la de Mediano Plazo **RU-MP-9** (fraccionamiento Ex hacienda la Cañada).

Áreas de Prevención Ecológica AP.

El Área de Prevención Ecológica, es la que a continuación se describe, y deberá ajustarse a las normas señaladas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

DICE:

AP-6 Área de Prevención Ecológica, localizada al sur de la ciudad, corresponde a la zona arbolada que separa la Colonia La Cañada de los terrenos de equipamiento del Estado, con una superficie de **5.3has.**

DEBE DECIR:

AP-6 Área de Prevención Ecológica, localizada al sur de la ciudad, corresponde a la zona arbolada que separa la Colonia La Cañada de los terrenos de equipamiento del Estado, con una superficie de **4.57has.**

Se mantiene tal cual es, solo disminuye en **0.73has**; aclarando que esta superficie marcada en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala con una simbología de color verde no obedece a la situación real que presenta el predio cuyas características del macizo arbolado al que se refiere en la descripción del área se concentran en el predio vecino correspondiente al Programa Parcial de Urbanización Real de Comala publicado el 27 de agosto del 2011 y modificado el 07 de marzo de 2020; tal y como se observa en el **plano 2** anexo.

ZONIFICACIÓN.

Según lo define el **Artículo 18** del Reglamento de Zonificación, para formular la zonificación, los programas de desarrollo urbano distribuirán un área territorial en

J. Jesús Martínez

distintos tipos de zonas, que identifican y determinan los aprovechamientos de uso de suelo predominantes que se permiten en estas, y se norman por la Reglamentación de Zonas que el propio Reglamento de Zonificación del Estado de Colima establece en los capítulos **VII** al **XIII**.

La zona de nueva creación es la **H2-20** (asignada mediante oficio **DOPDU480/2020**)

DEBE DECIR:

H2-20 Zona habitacional de densidad baja localizada al sur poniente del centro de población que corresponde a la reserva urbana a corto plazo **RU-CP-27**, con una superficie aproximada de **8-15-43.38 has.**

Por su parte el **Artículo 51°** establece los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas habitacionales densidad baja.

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA H2-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	PREDOMINANTE	VIVIENDA AISLADA
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD BAJA H2-H	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO.
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD BAJA H2-V	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS

Uso o destino predominante: es el o los usos o destinos que caracterizan de manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Uso o destino compatible: es el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de las zonas, estando también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Uso o destino condicionado: es el o los usos que tienen funciones complementarias dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

Según el cuadro No.5 del Reglamento, las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo propuestos, se describen a continuación:

ZONA	SUP. MIN	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE de Edif.	COS	CUS	Est.	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M. EDIF.
H2-U	250	10.00	R	250	0.6	1.2	2	4	3	-	30	Semic
H2-H	500	10.00	R	250	0.6	1.2	2	5	3	-	30	Semic
H2-V	800	20.00	R	200	0.6	1.2	2	5	3	-	30	Varía

S/N= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla semcer=semicerrado
 S/N = SEGÚN NORMA S/T = SEGÚN TABLA SC = SEMICERRADO

ESTRUCTURA URBANA.

La Estructura Urbana se integra fundamentalmente por dos sistemas: la Estructura Territorial y la Estructura Vial.

En la presente propuesta se establece la consolidación de la Calle de Distribución **CD-11** que se proyecta sobre los fraccionamientos autorizados y en proceso de construcción Real de Comala y La Cañada respectivamente, buscando la integración de esta vialidad en los tres fraccionamientos toda vez que el fraccionamiento

J. Jesús Martínez

Exhacienda La Cañada modificó su trazo. Razón por la cual en el presente se propone una nueva trayectoria que respete lo ya autorizado, así también se propone un Centro Vecinal **CV-17** que sirva para la concentración del equipamiento urbano.

ESTRUCTURA TERRITORIAL.

El Centro vecinal de nueva creación es **CV-17** (asignado mediante oficio **DOPDU-480/2020**)

DEBE DECIR:

CV-17. Centro Vecinal que concentra el equipamiento de la unidad vecinal que se propone se consolide en la reserva urbana al surponiente del centro de población, y se ubica geográficamente al centro del Área de Reserva Urbana a Corto Plazo **RU/CP-27**

ESTRUCTURA VIAL.

DICE:

CD-11 Calle de Distribución, es la calle que penetra y da servicio a las nuevas unidades **CV-10** y **CV-11**. Debe ajustarse a las normas que se establecen en el **Artículo 215** del Reglamento de Zonificación.

DEBE DECIR:

CD-11 Calle de Distribución, es la calle que penetra y da servicio a las nuevas unidades **CV-10**, **CV-11** y **CV-17**. Debe ajustarse a las normas que se establecen en el **Artículo 215** del Reglamento de Zonificación.

SÉPTIMO.- CONCLUSIONES.

Al analizar las condiciones actuales del entorno al predio motivo del presente estudio, no se estima ningún problema legal y técnico para la incorporación a la reserva urbana con fines habitacionales del predio identificado con la clave catastral **03-99-90-027-400-002**; tampoco se detectaron problemas en lo relativo a la aptitud territorial de la zona que condicione o restrinja el objetivo que el presente estudio pretende.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es factible la propuesta de modificar la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Comala, en lo referente a la Clasificación de Áreas, Zonificación y Estructura Urbana, para el predio con superficie de **81,543.38m²** para incorporarlo a las Áreas de Reservas Habitacionales de Densidad Baja del Centro de Población de Comala, sobre todo considerando que se cuenta con las factibilidades de las infraestructuras necesarias para el correcto desempeño de la promoción que se pretende, previo cumplimiento de la parte promotora, a las especificaciones estipuladas por los organismos operadores.

El proyecto del Programa Parcial de Urbanización deberá establecer la servidumbre de paso señalada en la factibilidad de Agua Potable y Drenaje Sanitario número **F-05/2020** de fecha del **16 de junio de 2020**, dicha servidumbre de paso ser parte de la vialidad que se proyecte.

Por otro lado, se respetan y atienden los objetivos y estrategia del PDU al asumirse los que motivan esta propuesta como derivados de aquellos.

Asimismo, el estudio contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable Ayuntamiento y cuya justificación se expresa en los considerandos del mismo. Para que surta los efectos legales, los artículos del decreto contendrán el texto de la modificación que pasará a formar parte del Programa de Desarrollo Urbano, en caso de que la autoridad municipal resuelva su autorización. Se integrará al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, que contiene la expresión del resultado de los estudios técnicos, físicos, geográficos, medio natural y socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico en su área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio

J. Jesús Martínez

ambiente, así como para la conservación de los objetivos que se determinan en el mismo Programa.

Corresponde a las autoridades concurrentes, y a la sociedad organizada, llevar a la práctica las estrategias que el programa concluye, esto con el propósito de cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del **Artículo 27** de la Constitución General de la Republica.

Una vez autorizado y publicado el presente estudio, se realizará el Programa Parcial de Urbanización que establece el título octavo de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el cual deberá mantener congruencia con la estrategia aquí señalada.

OCTAVO.- Que con fundamento a los **Artículos 76 y 77** cumple con los requisitos establecido ante la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, así como el artículo 30, fracción III, inciso c, del Reglamento de Zonificación del estado de Colima.

Que una vez autorizado por la Comisión Municipal, deberá remitirse al Presidente Municipal para que se someta a la consideración del H. Cabildo tal y como lo marca el artículo 281 y posteriormente se cumpla el trámite correspondiente, en los términos de MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COL. ESPECÍFICAMENTE AL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 03-99-90-027-400-002. 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 **Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima**, dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

- - - - Posteriormente el Ciudadano Secretario del H. Ayuntamiento, **Maestro Felipe Valle López**, pregunta a los integrantes del Cabildo si es que hay algún comentario respecto a la propuesta anterior generándose las siguientes: - - - - -

- 1) En uso de la voz el **Presidente Municipal José Donald Ricardo Zúñiga**, manifestó que está conforme al proyecto presentado, y que se debe de velar por la imagen de Pueblo Mágico que tiene Comala; contestándole el **Regidor Omar Edel González Montes** que se puede hacer un programa de manejo para conservar la fisonomía; agregando la **Síndico Municipal Esther Negrete Álvarez**, que se puede tener ayuda de IMADES. - - - - -
- 2) En uso de la voz el **Regidor Ramses Eugenio Días Valencia**, señaló que se debe de hacer valer el Decreto de Protección de Las Huertas de Comala, para cuidar el entorno ecológico. - - - - -

- - - - No habiendo más comentarios al respecto, se sometió a consideración el dictamen antes señalado; mismo que fue aprobado por **UNANIMIDAD de los presentes**. - - - - -

- - - - En el desahogo del **punto octavo** del orden del día, el **Regidor 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 17 de marzo del presente año a las 19:00 horas, se reunieron los M. Arq. Omar Edel González Montes, C. José Donald Ricardo Zúñiga, Prof. Jaime Ramos García, Presidente y Secretarios respectivamente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, para analizar y dictaminar lo relativo a la solicitud de QUE INTEGRA AL PREDIO CONOCIDO COMO "PAREDES CHICAS", CON CLAVE CATASTRAL 03- 99-93-R02-709-000 AL CENTRO DE POBLACIÓN, QUE CAMBIA DE

J. Jesús Martínez

ÁREA ARARG-7 A RU-CP-24 Y SU RESPECTIVA ZONIFICACIÓN, DE AG-8 A H3-26 Y MB-19, DEL PREDIO CONOCIDO COMO "PAREDES CHICAS", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE COMALA, COLIMA, Promovido por la Asociación Civil, Vamos Comala, representada por el Lic. Ramón Carrillo Llerenas.

ANTECEDENTES

UNO.- Este estudio tiene aplicación territorial en la cabecera municipal de Comala, en un predio propiedad de la persona moral "VAMOS COMALA, ASOCIACIÓN CIVIL", representada en este acto por el Presidente del Consejo Directivo y Apoderado General, el LIC. RAMÓN CARRILLO LLERENAS, quien además funge como PROMOVENTE del presente instrumento. Posesión que consta en las Escrituras Públicas: No. 32,386 de fecha 2 de septiembre de 2013, No. 35,323 de fecha 29 de mayo de 2015, No. 36,603 de fecha 10 de febrero de 2016, No. 37,233 de fecha 19 de julio de 2016 y la No. 43,503 de fecha 5 de marzo de 2020, todas ellas emitidas por el Licenciado MIGUEL ÁNGEL FLORES VIZCAINO, titular de la Notaria Pública No. 10 de ésta demarcación notarial de Colima, mismas que acreditan el 100% de la propiedad del predio en cuestión. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real No. 21344-1.

DOS.- El presente documento se basa en la necesidad de vivienda (en mayor número) y en el deseo de contar con un mayor patrimonio de vida de los asociados en la Asociación Civil "Vamos Comala". El interés colectivo de los agremiados ha provocado un vasto número de gestiones antes las autoridades estatales y municipales, mismas que desafortunadamente no han tenido respuestas efectivas, sin embargo, han dejado el precedente suficiente para dar cuenta de una genuina petición social.

TRES.- Mediante primer oficio de solicitud escrito el 03 de agosto 2020 y recibido en misma fecha, el **Mtro. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud**, Perito Urbano vigente 003/2019, donde solicita a ésta Dirección la primera revisión y evaluación de la MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COL. QUE INTEGRA AL PREDIO CONOCIDO COMO "PAREDES CHICAS", CON CLAVE CATASTRAL 03-99-93-R02-709-000 AL CENTRO DE POBLACIÓN, QUE CAMBIA DE ÁREA AR-ARG-7 A RU-CP-24, Y SU RESPECTIVA ZONIFICACIÓN, DE AG-8 A H3-26 Y MB-19. Misma que se turna al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Comala para su revisión correspondiente.

CUATRO.- En fecha de **lunes 27 de octubre de 2020**, se realizó la 8va. Reunión Extraordinaria, del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Comala, donde el Consejo Municipal dio **PROCEDENTE** el estudio señalado, manifestando una serie de observaciones, que una vez siendo resarcidas, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de éste municipio estaría en posibilidades de turnar al H. Cabildo para su posible aprobación. Mismo que se entregó el oficio **DOPDU-421/2020** para atender las observaciones de dicho consejo.

CINCO.- Mediante solicitud escrita el día 09 de febrero de 2021 e ingresado a ésta Dirección, en misma fecha, el LIC. RAMÓN CARRILLO LLERENAS, como representante legal de la Asociación Civil "VAMOS COMALA", han solicitado MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO en mención, misma que es avalado por el Mtro. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud, Perito Urbano No. 03, el cual subsanó las observaciones emitidas por el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Comala bajo oficio DOPDU-421/2020, donde presentó el documento necesario ya subsanado, 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 en 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 además aplicables según la materia; a las atribuciones y facultades que confieren los artículos 14 fracción V, 16 y 17 de la Ley de Asentamiento Humanos del Estado de Colima, a ésta dependencia municipal para

J. Jesús Martínez

A

U

J

X

F

X

X

X

ejercer las acciones concurrentes en los diferentes órdenes de gobierno en el ámbito de la jurisdicción y competencia de ésta 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 siguiente:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que la Comisión Federal de Electricidad (CFE), otorgó FACTIBILIDAD de Servicios, mediante oficio **No. DPC-002/2014** al LIC. RAMÓN CARRILLO LLERENAS apoderado legal del estudio en mención de fecha del 16 de Enero de 2014.

SEGUNDO.- Que la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Comala (COMAPAC), otorgó FACTIBILIDAD de Servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, mediante oficio: **COMAPAC 209/2018**, en fecha del 19 de septiembre del 2018.

TERCERO.- Que el Instituto Nacional de Antropología e Historia del Estado de Colima (INAH), dictamino un Salvamente arqueológico necesario para estar en posibilidad de otorgar una factibilidad de obra, mediante oficio **No. 401.F(4)71.2014/301**.

CUARTO.- Que el Instituto Nacional de Antropología e Historia del Estado de Colima (INAH), comisionó al Arq'lgo. Fernando González Zozaya para realizar inspección arqueológica, quien encontró vestigios arqueológicos, se dictaminó que en necesaria la intervención del INAH para rescatar vestigios arqueológicos existentes y proteger el Patrimonio Cultural de la Nación, mediante oficio **No. 401.F(4)71.2014/67**, de fecha 31 de enero de 2014.

QUINTO.- Bajo oficio No. IMADES.0168/2018 de fecha 16 de febrero de 2018, la dependencia estatal solicitó al representante legal del fraccionamiento, que deberá presentar la autorización Ambiental de Impacto Ambiental, así como el proyecto ejecutivo autorizado por las dependencias correspondientes, para que ésta autoridad (IMADES) ambiental, esté en condiciones de emitir una resolución referente al proyecto presentado.

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 II y VII, y lo previsto en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en su artículo 1, fracciones V y XI, 14, fracción V, 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 modificar el Programa de Desarrollo Urbano de Comala, se emite el siguiente:







J. Jesús Martínez

DICTAMEN

PRIMERO.- Esta comisión a mi cargo, Dictamina **FACTIBLE** el **AUTORIZAR** por **UNANIMIDAD** la **MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COL. QUE INTEGRA AL PREDIO CONOCIDO COMO "PAREDES CHICAS", CON CLAVE CATASTRAL 03-99-93-R02-709-000 AL CENTRO DE POBLACIÓN, QUE CAMBIA DE ÁREA AR-ARG-7 A RU-CP-24 Y SU RESPECTIVA ZONIFICACIÓN, DE AG-8 A H3-26 Y MB-19.** Ya que cumple con la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y el Reglamento de Zonificación establecen para este proceso, así como en las demás disposiciones oficiales en materia de Desarrollo Urbano.

SEGUNDO.- DELIMITACIÓN Y UBICACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

El área de aplicación tiene una superficie aproximada de 11-51-82.35 Hectáreas, comprendidas totalmente dentro del Área de Estudio, la cual se encuentra delimitada en términos generales como se indica a continuación:

- AL NORTE: 261.100 MTS., CON PROPIEDAD DE LA SUCESIÓN A BIENES DE LA SEÑORA LUISA F. VIUDA DE VALENCIA;
- AL SUR: 249.00 MTS., CON PROPIEDAD DEL SEÑOR J. JESÚS MONTES;
- AL ORIENTE: 435.00 MTS., CON PROPIEDAD PARTICULAR ARROYO SAN JUAN DE POR MEDIO;
- AL PONIENTE: 464.00 MTS., CAMINO A RANCHO DE AGOSTO.

Medidas que se detallan en el cuadro de construcción siguiente:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN							
LADO	RUMBO	DISTANCIA	AZIMUT	VERT.	ANG.INT.	Y	X
A-B	N 26°59'29.80" E	476.876	26°59'29.80"	A	97°3'54.26"	2,138,813.8110	630,602.3784
B-C	S 45°24'55.73" E	133.845	134°35'4.27"	B	72°24'25.53"	2,139,238.7420	630,818.8132
C-D	S 52°09'08.90" E	92.329	127°50'51.10"	C	186°44'13.17"	2,139,144.7877	630,914.1401
D-E	S 22°24'33.60" W	96.496	202°24'33.60"	D	105°26'17.50"	2,139,088.1380	630,987.0475
E-F	S 39°19'13.69" W	59.399	219°19'13.69"	E	163°5'19.91"	2,138,998.9290	630,950.2612
F-G	S 06°17'22.79" E	27.449	173°42'37.21"	F	225°36'36.48"	2,138,952.9770	630,912.6225
G-H	S 13°10'15.45" W	62.035	193°10'15.45"	G	160°32'21.75"	2,138,925.6930	630,915.6297
H-I	S 15°44'14.34" E	29.737	164°15'45.66"	H	208°54'29.80"	2,138,865.2900	630,901.4946
I-J	S 26°38'18.84" E	42.663	153°21'41.16"	I	190°54'4.49"	2,138,836.6680	630,909.5600
J-K	S 05°16'30.51" W	61.601	185°16'30.51"	J	148°5'10.65"	2,138,798.5340	630,928.6882
K-L	S 76°59'52.74" W	42.425	256°59'52.74"	K	108°16'37.77"	2,138,737.1940	630,923.0247
L-M	S 52°40'16.23" W	85.336	232°40'16.23"	L	204°19'36.51"	2,138,727.6490	630,881.6874
M-N	N 57°46'03.99" W	130.681	302°13'56.01"	M	110°26'20.21"	2,138,675.9020	630,813.8306
N-A	N 55°56'35.94" W	121.801	304°3'24.06"	N	178°10'31.96"	2,138,745.6010	630,703.2884
SUPERFICIE= 11-51-82.35 Has.							

Tabla 2. Cuadro de construcción del polígono del área de aplicación.

TERCERO.- SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL.

El área de estudio de la presente MODIFICACIÓN del Programa de Desarrollo Urbano es que el 90% de la superficie se cataloga como óptima para el desarrollo urbano y por consiguiente a bajos costos de urbanización; el 14.00% del área se compone por predios ya urbanizados, más un 6% de superficie autorizada para el mismo fin, lo cual implica un perfilamiento de zona apta para el crecimiento urbano del Centro de Población de Comala.

CUARTO.- MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO.

El predio se encuentra conectado a la estructura vial del Centro de Población Comala (cabecera municipal) a través de calles existentes y operativas (Calles: Miguel Hidalgo- Constitución Insurgentes de acceso, e Insurgentes-Constitución- Francisco I. Madero de salida. Son las principales vías terrestres de comunicación). La vialidad que conecta al predio en el último tramo es la calle conocida como prolongación Insurgentes (salida a la localidad de Agosto) que tiene una sección irregular de entre

J. Jesús Martínez

R

N

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

d

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

6 y 10 metros por ser un camino rural existente, que ha venido modificándose en razón de nuevos aprovechamiento urbanos. Esta calle esta pavimentada con piedra bola y presenta un estado de conservación regular.

Tanto el área de estudio como el área de aplicación cuentan con los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento otorgados por el Organismo Operador municipal: COMAPAC; a través de la red municipal de agua potable y alcantarillado existente.

En cuanto a infraestructura de agua potable para el abastecimiento del área de aplicación, existe la fuente de abastecimiento denominada "Pozo Norponiente" del que se origina una línea de distribución que pasa por frente del predio (por el callejón prolongación Insurgentes).

Mientras que, para la conexión al drenaje, ésta se localiza en un punto favorable, ubicado en la esquina del callejón Prolongación Insurgentes y la calle Los Colomos de la Colonia Campo Verde, o en aquel punto que determine la COMAPAC en su momento.

El suministro eléctrico también se presenta como uno de los servicios existentes. La Comisión Federal de Electricidad cuenta con la infraestructura suficiente instalada en el área. Por el camino prolongación Insurgentes (salida a la localidad de Agosto) se encuentra operando instalaciones áreas de media tensión que permitirá la conexión inmediata a tal servicio.

QUINTO.- ESTRATEGIA ACTUAL DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN PARA EL ÁREA DE APLICACIÓN.

De la Delimitación del Centro de Población actual.

En la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Comala ZONA ORIENTE, publicado el Periódico Oficial "El Estado de Colima", de día dos de enero de 2021, se establecen los límites del centro de población que se define por un polígono con una superficie aproximada de 1,319.58 hectáreas. El polígono del área de aplicación del presente estudio se localiza sobre el límite del actual Centro de Población por lo tanto su delimitación SE MODIFICA.

De la Clasificación de Áreas actual.

El predio objeto de estudio se encuentra en un Área Rústica Agropecuaria correspondiéndole la clave de identificación: AR-ARG-7. Dadas las condiciones antes señaladas esta área se propone asignar como Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP). Sólo se modifica aquella superficie contenida en el polígono del Área de Aplicación.

De la Zonificación actual.

En la estrategia de zonificación actual del área de Estudio y especialmente para el Predio o Área de Aplicación se muestra que la zona que corresponde es la AG-8., misma que se propone modificar para asignar la zonificación habitacional y comercial, congruente con las estrategias de ordenamiento urbano del entorno inmediato, tales como la zona Habitacional de Densidad Media (H3) y Mixto de Barrio Intensidad Media (MB2). La zonificación AG-8 solo modificará la superficie correspondiente al Área de Aplicación del presente instrumento.

De la Estructura Urbana actual.

Por la ubicación del Área de Aplicación y ante la implicación de crecer el límite de centro de población, este estudio propone establecer Estructura Vial y Territorial local para su adecuada articulación urbana, mediante la prolongación de la Arteria Colectora AC-3; dotar de una Calle de Distribución y Centro Vecinal al Área de Aplicación. Así mismo por la localización de este futuro aprovechamiento se propone proyectar estratégicamente un nuevo Centro Barrial.

SEXTO.- MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN PARA EL ÁREA DE APLICACIÓN.

J. Jesús Martínez

A la delimitación del Centro de Población.

El presente instrumento propone la modificación del Límite de Centro de Población para identificar y considerar dentro del nuevo polígono, al predio conocido como "Paredes Chicas", con clave catastral 03-99-93-R02-709-000. Esta modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Comala (2021), establece los nuevos límites del Centro de Población que se definen por un polígono con una superficie aproximada de 1,380 hectáreas; 60 hectáreas que se incrementan con respecto a la superficie que contiene el actual límite de Centro de Población y que a continuación se describe.

Límite de Centro de Población PROPUESTO:

Al Norte: A partir del punto 1, que se ubica en las coordenadas Norte 2,138,714.92 y Este 629,645.21 del sistema geográfico nacional UTM (coordenadas referenciadas a mojoneras de Catastro del Estado), una línea recta que parte con rumbo N 63°34'54.71" E y una distancia de 1,330.76 mts., donde se ubica el punto 2, que se encuentra en el eje del camino a la localidad de Agosto; del cual parte con rumbo S 44°31'21.17" E y a una distancia de 1,187.98 mts. donde se ubica el punto 3, que está en el eje del de la carretera Comala-Suchitlán, aproximadamente 560 metros al norte de la curva de salida de la población; cual parte con rumbo S 43°21'20" E y una distancia de 1,198.18 mts. donde se ubica el punto 4, el las coordenadas Norte 2,137,985.00 y Este 632,770.00, que se encuentra en el eje del Arroyo "Suchitlán". Y a una distancia de 686.87 metros del punto 4, con mismo rumbo, se localiza en punto 5, que conecta con el límite de aplicación del PDUCP Comala, con coordenadas Norte 2,138,729.77 y Este 633,407.69.

Al Oriente: A partir del punto 5, una línea recta que parte con rumbo S 29°13'09.50" E, con una distancia de 1,076.78 mts. se llega al punto 6, que se encuentra con el límite municipal con Villa de Álvarez en la coordenada Norte 2,136,244.66 y Este 633,292.09. Desde el punto 6 parte una línea recta con rumbo S 49°37'14.13" O, a una distancia de 841.78 se localiza el punto No. 7.

Al Sur: A partir del punto 7, con rumbo S 78°39'15.92" O y una distancia de 2,270.46 mts. se ubica el punto 8, que está en la esquina nororiente de la Parcela 44 del Ejido Comala; de ahí parte con rumbo S 71°2'50" O y una distancia de 1,926.08 mts. donde se ubica el punto 9; del cual parte con rumbo N 83°11'23" O y una distancia de 774.77 mts. donde se ubica el punto 10, que está en el eje del Arroyo "Las Juntas".

Al Poniente: A partir del punto 10 se parte con rumbo N 0°14'28" E y una distancia de 2,077.36 mts. donde se ubica el punto 11; del cual parte con rumbo N 40°24'42" E y una distancia de 1,789.46 mts., hasta encontrar de nuevo el punto inicial 1 cerrando el polígono del actualizado límite del Centro de Población, que se encuentra expresado gráficamente en el Plano E1 Actualizado (Propuesto).

Las áreas que integran el Centro de Población, comprendidas en el límite descrito, tienen una superficie de 1,379.84 Hectáreas.

A LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS.

Clasificación de Áreas ACTUAL:

AR-AGR-6 HASTA AR-AGR-12. Áreas Rústicas Agropecuarias, localizadas al norponiente del centro de población y limitadas por la carretera estatal Comala-La Caja y la carretera Comala-San Antonio, entre la última reserva y el límite del área de aplicación.

Clasificación de áreas PROPUESTO (nueva):

RU-CP-24. Área de Reserva a Corto Plazo, con una superficie aproximada de 11.51 Has., limita al norte y al sur por el Área Rústica Agropecuaria AR-ARG-7, al oriente por el Área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua CA-5., Área Rústica Agropecuaria remante de por medio, y al poniente por el camino a la localidad de Agosto.

A LA ZONIFICACIÓN.

Zonificación ACTUAL:

AG-6 al AG-13. Zonas Agropecuarias, que corresponden a las Áreas Rústicas Agropecuarias AR-AGR-6, hasta AR-AGR-12, localizadas al nor poniente del

J. Jesús Martínez

Centro de Población, y limitadas por la carretera estatal Comala-La Caja y la carretera Comala-San Antonio, entre la última Reserva y el límite del Área de aplicación.

Zonificación PROPUESTA (nueva):

H3-26. Zona Habitacional de Densidad Media, con una superficie aproximada de 10.00 Has., delimitada al norte y al sur por la Zona Agropecuaria AG-8, al oriente por la Zona de Actividades Silvestres F- 6 (Zona Agropecuaria remanente de por medio), y al poniente por la Zona Mixto de Barrio Intensidad Media, MB-19. Corresponde a la Área de Reserva Urbana RU-CP-24.

MB-19. Zona Mixto de Barrio Intensidad Media, con una superficie aproximada de 1.45 Has., delimitada al norte y al sur por la zona Agropecuaria AG-8, al oriente por la zona Habitacional de Densidad Media H3-26, y al poniente por la zona Agropecuaria AG-9 Arteria Colectora (AC-3) de por medio. Corresponde al Área de Reserva Urbana RU-CP24.

A LA ESTRUCTURA URBANA.

Estructura Vial ACTUAL:

AC-3. Arteria Colectora es la continuación de la calle Insurgentes. El derecho de vía (para las reservas) debe ser de 25.00 metros y debe ajustarse a las normas que establece el Reglamento de Zonificación en su artículo 214.

Estructura Vial PROPUESTA:

AC-3. Arteria Colectora es la continuación de la calle Insurgentes y termina en el límite del área de reserva urbana que corresponde a la RU-CP-24. El derecho de vía (para las reservas) debe ser de 25.00 metros y debe ajustarse a las normas que establece el Reglamento de Zonificación en su artículo 214.

CD-16. Calle de Distribución que se ubica en la Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP-24) entre el margen del Arroyo San Juan y la Arteria Colectora AC-3. Articula con el Centro Barrial CB-5 con la zona habitacional H3-26. El derecho de vía debe ser de 16.00 metros y debe ajustarse a las normas que establece el Reglamento de Zonificación en su artículo 215.

Estructura Territorial PROPUESTA:

CB-5. Centro de Barrio de proyecto, localizado al norponiente del Centro de Población. Integrará a los nuevos desarrollos autorizados (Rancho Blanco, Comala Mágico) y aquellos futuros comprendidos entre la Arteria Colectora AC-2; el límite de Centro de Población; el Arroyo San Juan y la Zona AG-9, integra al CV-13 y aporta el equipamiento que zona de influencia requiere.

CV-18. Centro Vecinal que concentra el equipamiento de la unidad vecinal que se propone se consolide en la reserva urbana al norponiente del centro de población en la Reserva Urbana RU-CP-24. Articulada a la estructura vial a través de la AC-3 que a su vez se conecta con la Arteria Colectora AC-2 y a la VR-2.

SÉPTIMO.- CONCLUSIONES.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es FACTIBLE la propuesta de modificar la Delimitación de Centro de Población, Clasificación de Áreas, Zonificación y Estructura Urbana para el predio objeto del presente trámite, que antes del presente proceso se ubicara fuera de la Reserva Urbana, modificándolo a Reserva Urbana a Corto Plazo, y asignándole la zonificación más adecuada, en virtud de haber demostrado que cuenta con las infraestructuras necesarias para su desarrollo, así como su conexión a la red vial. Por otro lado, se respetan y atienden los objetivos y estrategia del PDU al asumirse los que motivan esta propuesta como derivados de aquellos. Asi mismo, el Estudio contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable Ayuntamiento de Comala y cuya justificación se expresa en los considerandos del mismo.

Para que surta los efectos legales, los artículos del decreto contendrán el texto de la modificación que pasará a formar parte del Programa de Desarrollo Urbano, en caso de que la autoridad municipal resuelva su autorización. Se integrará al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Comala, mismo que contiene la

J. Jesús Martínez

R
M

expresión de resultado de los estudios técnicos, físicos, geográficos, medio natural y socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico en su área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para conservación de los objetivos que se determinan en él. Corresponde a las autoridades concurrentes, y a la sociedad organizada, llevar a la práctica las estrategias que el programa concluye, esto con el propósito de cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Una vez autorizado y publicada la presente propuesta, se tramitará ante el H. Ayuntamiento de Comala el proyecto del Programa Parcial de Urbanización correspondiente, mismo que deberá mantener congruencia con la estrategia aquí señalada.

OCTAVO.- Que con fundamento a los artículos 76 y 77 cumple con los requisitos establecido ante la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, así como el artículo 30, fracción III, inciso a, del Reglamento de Zonificación del estado de Colima.

Que una vez autorizado por la Comisión Municipal, deberá remitirse al Presidente Municipal para que se someta a la consideración del H. Cabildo tal y como lo marca el artículo 281 y posteriormente se cumpla el trámite correspondiente, en los términos de MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COL. QUE INTEGRA AL PREDIO CONOCIDO COMO "PAREDES CHICAS", CON CLAVE CATASTRAL 03-99-93- R02-709-000 AL CENTRO DE POBLACIÓN. QUE CAMBIA DE ÁREA AR-ARG-7 A RU-CP-24, Y SU RESPECTIVA ZONIFICACIÓN, DE AG-8 A H3-26 Y MB-19. 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.

NOVENO.- Se pone a consideración del H. Cabildo Municipal el presente dictamen para su análisis, discusión y en su caso, la aprobación o modificación del mismo, a fin de que éste sea registrado de conformidad con la Ley de Asentamiento Humanos del Estado de Colima en su artículo 330 párrafo primero.

DÉCIMO.- Notifíquese la resolución final del H. Cabildo Municipal, al **Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano**, el **Arq. Ramón Chávez Arellano** y al Promotor el C. Ramón Carrillo Llerenas para su conocimiento y efectos legales conducentes.

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.

- - - - - Posteriormente el Ciudadano Secretario del H. Ayuntamiento, **Maestro Felipe Valle López**, pregunta a los integrantes del Cabildo si es que hay algún comentario respecto a la propuesta anterior generándose las siguientes: - - - - -

- 1) En uso de la voz la **Síndico Municipal Esther Negrete Álvarez**, señaló que en la mesa de trabajo ya se había explicado, aunado que es viable lo que se está presentando. - - - - -
- 2) En uso de la voz el **Presidente Municipal José Donald Ricardo Zúñiga**, manifestó que el desarrollador ha cumplido con lo que marca la ley, solo faltaba la factibilidad del agua, por lo que se le da la factibilidad sin embargo, el mismo es condicionado. - - - - -

- - - No habiendo más comentarios al respecto, se sometió a consideración el dictamen antes señalado; mismo que fue aprobado por **UNANIMIDAD de los presentes**. - - - - -

--- En el desahogo del **punto noveno** del orden del día, el **Regidor 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 17 de marzo del presente año a las 19:30 horas, se reunieron los M.Arq. Omar Edel González Montes, CC. José Donald Ricardo Zúñiga, Prof. Jaime Ramos García, Presidente y Secretarios respectivamente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, para analizar y dictaminar lo relativo a la solicitud de **MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE "COMALA" ESPECÍFICAMENTE A UNA FRACCIÓN DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 03-99-90-018-450-001**, UBICADO AL SUROESTE DEL FRACCIONAMIENTO LOMAS DEL PEDREGAL Y DE LA COLONIA CUAUHTÉMOC, EN EL MUNICIPIO DE COMALA, COLIMA.

ANTECEDENTES

UNO.- Mediante Escritura Pública No. 22,945 de fecha 09 de diciembre de 2010 emitida por el Licenciado ROGELIO A. GAITAN Y GAITAN, Titular de la Notaría Pública No. 14 del Estado de Colima, adjudicó los bienes pertenecientes a la Sucesión Intestamentaria a bienes del señor GUSTAVO GONZALEZ FUENTES, que otorga la señora MA. CONCEPCIÓN GONZÁLEZ FUENTES, en su carácter de Albacea Definitiva de dicha Sucesión, en favor de la señora AURORA GONZÁLEZ FUENTES. Mismo predio que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, establecido con el Folio Real No. 262048-1 el 10 de marzo de 2011.

DOS.- Mediante primer oficio de solicitud escrito en Septiembre 2020 y recibido el día 18 de Septiembre del 2020, el **Arq. Víctor Manuel Lara Ramos**, Perito Urbano vigente 002/2020, donde solicita a ésta Dirección la primera revisión y evaluación de la MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE "COMALA" ESPECIFICAMENTE A UNA FRACCIÓN DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 03-99-90-018-450-001. Mismo que se turna al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Comala para su revisión correspondiente.

TRES.- En fecha de lunes 27 de octubre de 2020, se realizó la 8va. Reunión Extraordinaria, del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Comala, donde el Consejo Municipal dio **PROCEDENTE** el estudio señalado, manifestando una serie de observaciones, que una vez siendo resarcidas, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de este municipio estaría en posibilidades de turnar al H. Cabildo para su posible aprobación. Mismo que se entregó el oficio DOPDU-419/2020 para atender las observaciones de dicho consejo.

CUATRO.- Mediante solicitud escrita el día 16 de Marzo de 2021 e ingresado a ésta Dirección con misma fecha, la SRA. AURORA GONZÁLEZ FUENTES EN SU CARÁCTER DE CALIDAD DE PROMOTOR, ha solicitado MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE "COMALA" ESPECÍFICAMENTE A UNA FRACCIÓN DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 03-99-90-018-450-001. Avalado por el Arq. Víctor Manuel Lara Ramos, Perito Urbano No. 02, subsanó las observaciones emitidas por el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Comala 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 en 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 además aplicables según la materia; a las atribuciones y facultades que confieren los artículos 14 fracción V, 16 y 17 de la Ley de Asentamiento Humanos del Estado de Colima, a ésta dependencia municipal para ejercer las acciones concurrentes en los diferentes órdenes de gobierno en el ámbito de la jurisdicción y competencia de ésta municipalidad para el logro de la coordinación y concertación en materia del desarrollo urbano; la posibilidad de

J. Jesús Martínez

modificar el Programa de Desarrollo Urbano antes referido y en apego estricto a la legislación urbana vigente, tengo a bien presentar los siguiente:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que la Comisión Federal de Electricidad (CFE), otorgó FACTIBILIDAD de Servicios, mediante oficio **No. DPC-049/2020** a la C. AURORA GONZÁLEZ FUENTES, apoderado y promovente del estudio en mención.

SEGUNDO.- Que la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Comala (COMAPAC), otorgó FACTIBILIDAD de Servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, mediante oficio: **Factibilidad – F-07/2020**.

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 II y VII, y lo previsto en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en su artículo 1, fracciones V y XI, 14, fracción V, 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 Comisión de Desarrollo Urbano para dictaminar ante el H. Cabildo la autorización de modificar el Programa de Desarrollo Urbano de Comala, se emite el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Esta comisión a mi cargo, Dictamina **FACTIBLE el AUTORIZAR por UNANIMIDAD la MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE "COMALA" ESPECÍFICAMENTE AL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 03-99-90-018-450-001**. Ya que cumple con la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y el Reglamento de Zonificación establecen para este proceso, así como en las demás disposiciones oficiales en materia de Desarrollo Urbano. Donde la C. Aurora González Fuentes en su carácter de promotora pretende incorporar al programa de desarrollo urbano un polígono que se encuentra al poniente del fraccionamiento Lomas del Pedregal y de la Colonia Cuauhtémoc. Con el objetivo principal del presente estudio es aportar los elementos técnicos y jurídicos que hagan posible la autorización para la modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Comala para los tres rubros de la estrategia, Clasificación de Áreas, Zonificación y Estructura Urbana.

SEGUNDO.- DELIMITACIÓN Y UBICACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

El predio conocido como fracción del predio rústico denominado La Higuera, tiene una superficie total 7-00-00 Has. de acuerdo con escritura pública 22,945 de fecha 9 de diciembre de 2010, celebrada ante el licenciado Rogelio A. Gaitan y Gaitan, e inscrita en el Registro Público de la propiedad con el folio real 262048-1 de fecha 10 de marzo de 2011, identificado con la clave catastral 03-99-90-018-450-001 y con las siguientes medidas y colindancias:

J. Jesús Martínez

- Al Norte: En 230.24 metros con propiedad que es o fue del señor Guillermo González Fuentes;
- Al Sur: En 100.00 metros con camino Comala- El Pedregal;
- Al Oriente: En 451.44 metros con propiedad que pasará a ser del señor Guillermo García González; y
- Al Poniente: En dos tramos, el primero que mide 559.84 metros con propiedad que pasará a ser de los señores Jaime Alberto, Marisa, Ofelia y Apolonio de apellidos González Ochoa, y el segundo consistente en una línea irregular que en su totalidad mide 49.27, con el arroyo Los Mezcales.

Sin embargo, es importante establecer que el área de aplicación del presente estudio, comprende una superficie de 5-91-76.3945 Has. de las 7-00-00.00 Has. que en total tiene el predio según escritura, lo anterior en virtud de que, una fracción de 1-08-23.6055 Has. Ubicadas en la porción norponiente, se encuentran fuera de los límites del centro de población establecido por la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Comala, pudiéndose este establecerse y aprovecharse como EV si así lo consideran.

TERCERO.- SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL.

Una vez anunciados en qué áreas de encuentra el predio en función al Medio Físico Natural, se genera la síntesis que es la unión de los elementos ya descritos a lo cual el predio ce en dos categorías que a continuación se describen:

T1 S1 R1 F1 C1 A1

- T1 = Pendiente de 0-5%.
- S1 = Tipo de Suelos FEOZEM.
- R1 = Rocas Piroclásticas
- F1 = Lomeríos
- C1 = Clima Cálido Sub-Húmedo con Lluvias en verano.
- A1 = del Uso de Suelo es Agricultura de Riego.

T1 S1 R1 F1 C1 A2

- T1 = Pendiente de 0-5%.
- S1 = Tipo de Suelos FEOZEM.
- R1 = Rocas Piroclásticas
- F1 = Lomeríos
- C1 = Clima Cálido Sub-Húmedo con Lluvias en verano.
- A2 = del Uso de Suelo es Agricultura de Temporal.

CUARTO.- ACCESIBILIDAD.

Al área que se pretende incorporar a la reserva urbana del Programa de Desarrollo Urbano de Comala tiene actualmente una vía de acceso, adicionalmente el PDU, tiene dentro de las estrategias, la prolongación del libramiento SUR, el cual se encuentra proyectado a 300 mts. del predio de interés, aunado a este se elaborarán los convenios de libre tránsito con los colindantes y propietarios anexos al terreno que intervienen. Dichos convenios deberán presentarse en el Programa Parcial de Urbanización correspondiente, generando la suficiencia mínima vial del proyecto.

QUINTO.- INFRAESTRUCTURA.

AGUA POTABLE: En lo referente a la dotación del agua potable, el predio cuenta con la factibilidad de conexión a la red municipal, lo anterior según el oficio F-07/2020 de fecha del 19 de junio de 2020 expedido por el organismo operador COMAPAC.

- El servicio de agua potable se distribuirá por horarios pues los recursos y mecanismos actuales no permiten proporcionar un servicio continuo, hecho que deberá considerarse e informarse a los futuros habitantes.
- En el Programa Parcial de Urbanización se debe incluir las obras de urbanización que serán necesarias para efectuar las conexiones a la fuente de abastecimiento o red municipal (puntos de conexión y trayectorias en vía pública).
- En el proyecto ejecutivo de urbanización se deberá incluir las obras de urbanización que serán necesarias para efectuar las conexiones a la fuente

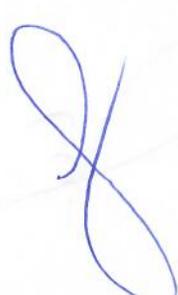












J. Jesús Martínez

J. Jesús Martínez

de abastecimiento o red municipal de agua potable y al sistema de alcantarillado sanitario, así como también las obras exteriores adicionales y las adecuaciones requeridas por la COMAPAC en la fuente de abastecimiento que dotará de agua a este fraccionamiento.

- El desarrollador independientemente de los costos aplicados a la nueva infraestructura o a la mejora de la actual, deberá realizar el pago de derechos de entronque colectivo a las redes de agua potable y alcantarillado, según lo señalado en el artículo 10 de la Ley que establece las cuotas y tarifas para el pago de derechos por los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y saneamiento del municipio de Comala, Colima, previo a otorgar los servicios. Así como lo relativo a los artículos 11, 12 y 13 de la misma.
- Los servicios a los usuarios finales deben ser por servicio medido, en este último caso el urbanizador deberá instalar por su cuenta los medidores previos a la contratación de los servicios.

DRENAJE SANITARIO: En lo referente al desalojo de las aguas negras, el organismo operador menciona en el oficio F-07/2020 de fecha del 19 de junio de 2020 que no tiene infraestructura municipal en la zona de interés, sin embargo, se determina factible siempre y cuando el desarrollador por sus propios medios obtenga los permisos y/o autorizaciones para construir un sistema de tratamiento que permita prestar los servicios a dicho desarrollo manifestándolo mediante un estudio de capacidades para determinar el volumen, ubicación y tratamiento de la planta al interior del desarrollo.

ELECTRIFICACIÓN: Por lo que respecta a la conexión a la red de electrificación, la Comisión Federal de Electricidad emitió su factibilidad mediante el oficio DCP-049/2020, de fecha del 24 de junio de 2020.

**SIXTO.-
CLASIFICACIÓN DE ÁREAS.**

La clasificación de áreas que la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Comala establece es Área Rústica Agropecuaria AG-AGR-14.

ZONIFICACIÓN.

La zonificación que la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala prevé para el predio, es de tipo Agropecuaria AG-16.

ESTRUCTURA URBANA.

La estructura urbana establecida en el Programa de Desarrollo de Centro de Población de Comala, ubica al predio en cuestión, fuera de la afectación de alguna de las vialidades del proyecto del sistema primario o secundario.

**SEPTIMO.- MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA
CLASIFICACIÓN DE ÁREAS**

Según se indica en el artículo 15, capítulo III, del Reglamento de Zonificación, los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población establecen la Clasificación de áreas y predios, en función de las condicionantes que resulten de las características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requerirán de diversos grados de control y de participación de autoridades competentes en la materia a que se refiere cada tipo de área, ya sea para obtener o para conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar, cuando sea permisible, el aprovechamiento urbano que en dichas áreas se pretenda realizar. Las áreas que integran la clasificación del centro de población de Comala se señalan en el gráfico denominado Modificación a la Clasificación de Áreas, y su reglamentación se señala en el capítulo VI del Reglamento de Zonificación.

Áreas de Reserva Urbana RU.

Las Áreas de Reserva Urbana, son las que a continuación se describen, y deben ajustarse a las normas señaladas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

RU-CP-26 Área de Reserva a Corto Plazo, con una superficie de 5.92 hectáreas. Delimitada al norte por el área de protección a causas de agua CA-13; al norte,

oriente y poniente por el área rustica agropecuaria AR-AGR-14; y al sur por camino vecinal proyectado como Calle de Distribución CD-14.

ZONIFICACIÓN.

Según lo define el Artículo 18 del Reglamento de Zonificación, para formular la zonificación, los programas de desarrollo urbano distribuirán un área territorial en distintos tipos de zonas, que identifican y determinan los aprovechamientos de uso de suelo predominantes que se permiten en éstas, y se norman por la Reglamentación de Zonas que el propio Reglamento de Zonificación del Estado de Colima establece en los capítulos VII al XIII.

La zona de nueva creación es la:

H3-27 Zona habitacional de densidad media localizada al poniente del centro de población que corresponde a la reserva urbana a corto plazo RU-CP-26, con una superficie aproximada de 5.92has.

Por su parte los artículos 51 establecen los grupos de usos y destinos permitidos las zonas habitacionales densidad media.

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA H3-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA H3-H	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA H3-V	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA

[Handwritten signature and initials in blue ink]

J. Jesús Martínez

Uso o destino predominante: es el o los usos o destinos que caracterizan de manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Uso o destino compatible: es el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de las zonas, estando también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Uso o destino condicionado: es el o los usos que tienen funciones complementarias dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas

previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

Según el cuadro no.5 de El Reglamento, las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo propuestos, se describen a continuación:

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M. EDIF.
H3-U	140	8.0	R	140	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semic
H3-H	260	8.0	R	130	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semic
H3-V	480	16	R	120	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Varía

S/N= Según Norma semcer=semicerrado R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla S/N = SEGÚN NORMA S/T = SEGÚN TABLA SC = SEMICERRADO

ESTRUCTURA URBANA.

La Estructura Urbana se integra fundamentalmente por dos sistemas: la Estructura Territorial y la Estructura Vial.

En la presente propuesta se establece la creación de una Calle de Distribución que se proyecta sobre el camino existente, así también se propone un Centro Vecinal que sirva para la concentración del equipamiento urbano.

Estructura Territorial:

CV-16. Centro Vecinal que concentra el equipamiento de la unidad vecinal que se propone se consolide en la reserva urbana al poniente del centro de población, y se ubica geográficamente al centro del Área de Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-26.

Estructura Vial:

CD-14 Calle proyectada sobre el camino existente. Debe ajustarse a las normas que se establecen en el artículo 215 del Reglamento de Zonificación.

OCTAVO.-

CONCLUSIONES.

Al analizar las condiciones actuales del entorno al predio motivo del presente estudio, no se estima ningún problema legal y técnico para la incorporación a la reserva urbana con fines habitacionales del predio identificado con la clave catastral 03-99-90-018-450-001; tampoco se detectaron problemas en lo relativo a la aptitud territorial de la zona que condicione o restrinja el objetivo que el presente estudio pretende.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es factible la propuesta de modificar la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Comala, en lo referente a la Clasificación de áreas, Zonificación y Estructura Urbana, para el predio con superficie de 59,176.3945m² para incorporarlo a las áreas de reservas habitacionales de densidad media del Centro de Población de Comala, sobre todo considerando que se cuenta con las factibilidades de las infraestructuras necesarias para el correcto desempeño de la promoción que se pretende, previo cumplimiento de la parte promotora, a las especificaciones estipuladas por los organismos operadores.

La promotora de la presente modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Comala, deberá establecer un compromiso con los propietarios de los predios que dan frente al camino, con la finalidad de consolidar la Calle de Distribución de 15.00m, dichos compromisos deberán quedar instrumentados para la aprobación del Programa Parcial de Urbanización.

Por otro lado, se respetan y atienden los objetivos y estrategia del Programa de Desarrollo Urbano al asumirse los que motivan esta propuesta como derivados de aquellos.

Asimismo, el estudio contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable Ayuntamiento y cuya justificación se expresa en los considerandos del mismo. Para que surta los efectos legales, los artículos del decreto contendrán el texto de la modificación que pasará a formar parte del Programa de Desarrollo Urbano.

Se integrará al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, que contiene la expresión del resultado de los estudios técnicos, físicos, geográficos, medio natural y socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico en su área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para la conservación de los objetivos que se determinan en el mismo programa. Corresponde a las autoridades concurrentes, y a la sociedad organizada, llevar a la práctica las estrategias que el programa concluye, esto con el propósito de cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución General de la República. Una vez autorizado y publicado el presente estudio, se realizará el Programa Parcial de Urbanización que establece el título octavo de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el cual deberá mantener congruencia con la estrategia aquí señalada.

J. Jesús Martínez

NOVENO.- Que con fundamento a los artículos 76 y 77 cumple con los requisitos establecido ante la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, así como el artículo 30, fracción III, inciso c, del Reglamento de Zonificación del estado de Colima; Que una vez autorizado por la Comisión Municipal, deberá remitirse al Presidente Municipal para que se someta a la consideración del H. Cabildo tal y como lo marca el artículo 281 y posteriormente se cumpla el trámite correspondiente, en los términos de LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE "COMALA" ESPECÍFICAMENTE A UNA FRACCIÓN DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 03-99-90-018-450-001. 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.

DÉCIMO.- Notifíquese la resolución final del H. Cabildo Municipal, al **Director de Obras Públicas, Desarrollo Urbano, el Arq. Ramón Chávez Arellano** y a la Promotora la **C. Aurora González Fuentes** para su conocimiento y efectos legales conducentes.

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.

----- Posteriormente el Ciudadano Secretario del H. Ayuntamiento, **Maestro Felipe Valle López**, pregunta a los integrantes del Cabildo si es que hay algún comentario respecto a la propuesta anterior; no habiendo ninguno al respecto, se sometió a consideración el dictamen antes señalado; mismo que fue aprobado por **UNANIMIDAD de los presentes.** -----

----- En el desahogo del **punto décimo** del orden del día, el **Regidor 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 12 de marzo del presente año a las 10:00 horas, se reunieron los M. Arq. Omar Edel González Montes, CC. José Donald Ricardo Zúñiga, Prof. Jaime Ramos García, Presidente y Secretarios respectivamente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, para analizar y dictaminar lo relativo a el método de regularización e incorporación municipal del Fraccionamiento "Unión de Tabladeros" Se localiza al Poniente y dentro de la mancha urbana de la Cabecera Municipal de Comala, Promovido por el C. José Ma. Solano Figueroa y Socios.

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Dichos documentos fueron enviados por el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, el **Arq. Ramon Chávez Arellano**, mediante el Oficio DOPDU-125/2021, dirigido al **Lic. Felipe Valle López**, Secretario Municipal, con fecha 12 de Marzo del 2021 turnado mediante la petición No. 0028/2021 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 asi 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.

ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

J. Jesús Martínez



PRIMERO.- El predio donde se desarrolló el Programa Parcial de Urbanización tiene una superficie de 6,176.87 m² y se localiza al Noreste de la Cabecera Municipal de Comala. Sus colindancias son al Oriente con el barrio de la Trinidad, al Poniente con la colonia Celsa Virgen, al Sur con la plaza de toros (a un costado de la plaza de toros como punto de referencia).

SEGUNDO.- En fecha del 28 de Septiembre del 2002 es publicado en el periódico oficial "El Estado de Colima" el acuerdo que contiene la síntesis del Programa Parcial de Urbanización del FRACCIONAMIENTO UNIÓN DE TABLADEROS.

TERCERO.- En fecha del 08 de Enero de 2018 bajo el oficio No. DOPDU-008/2018 se otorga la licencia de urbanización y autorización del proyecto ejecutivo al promotor del Fraccionamiento, en virtud de haber cumplido con las atribuciones legales en materia de desarrollo urbano, así como los pagos de derecho ante la Tesorería Municipal.

CUARTO.- En fecha reciente, mediante Oficio No. SM-06/2021, de la Secretaría Municipal, me informa que por INSTRUCCIONES DEL H. CABILDO, que fue votado a favor por UNANIMIDAD de los presentes en SESIÓN ORDINARIA de Cabildo No. 02/2021, del tercer año del ejercicio constitucional, celebrada el miércoles 04 de Febrero de 2021, mediante punto de acuerdo No. XV de Asuntos Generales y que fue presentada la petición por el Arq. Omar E. González Montes, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda que realice dicho Dictamen Técnico del Fraccionamiento en cuestión para saber el estatus del mismo, con la finalidad de saber, analizar y revisar las condiciones para llevar a cabo la INCORPORACIÓN MUNICIPAL. Con referencia a la SOLICITUD que fue enviada al H. Cabildo por el promotor del fraccionamiento.

Por lo anterior y 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; se presentó el dictamen Técnico del Fraccionamiento antes referido y en apego estricto a la legislación urbana vigente, bajo el siguiente:

CONSIDERANDOS

UNICO.- 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 II y VII, y lo previsto en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en su artículo 1, fracciones V y XI, 14, fracción V, 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

J. Jesús Martínez

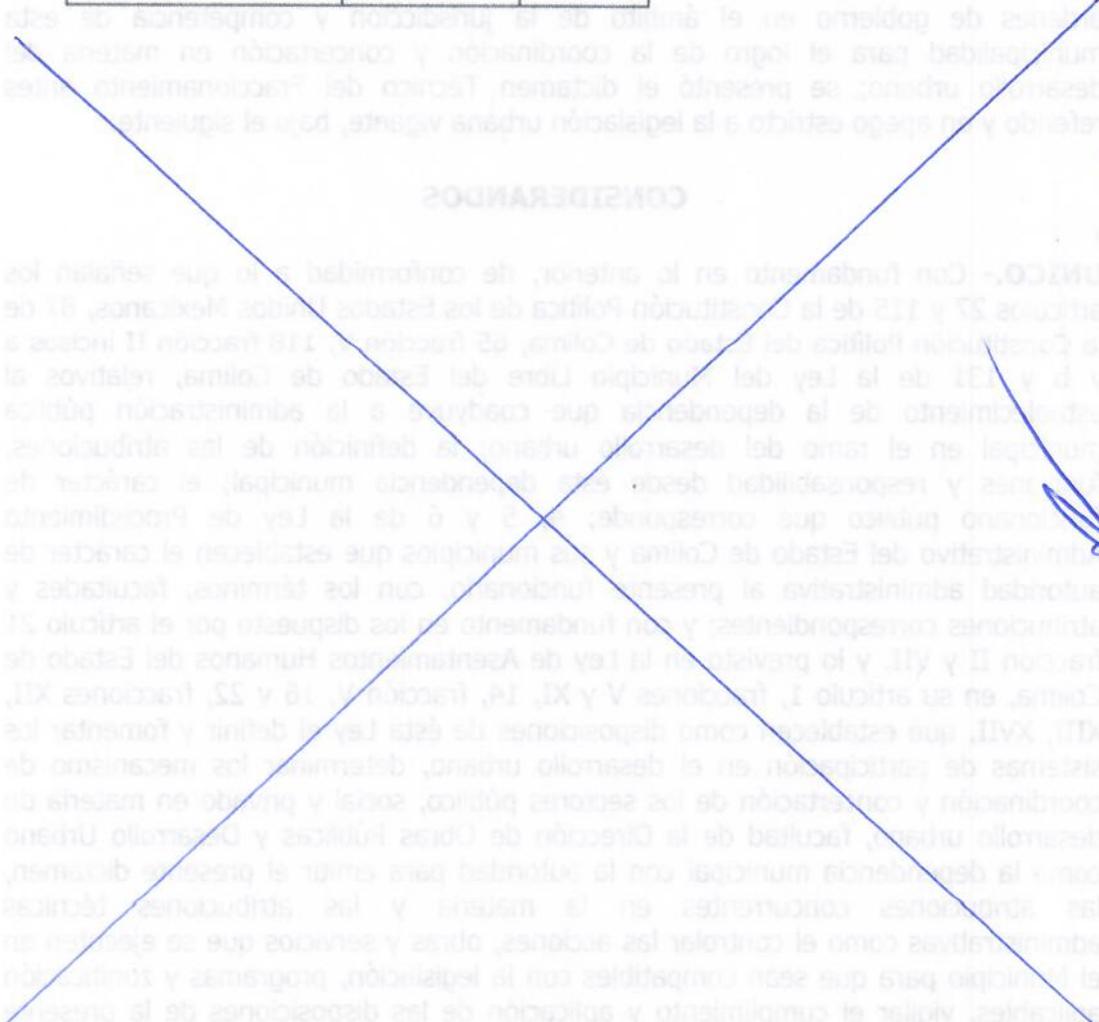
Ley, tomando las acciones necesarias para impedir se realicen actos de aprovechamiento de predios, no autorizados o en contravención de las disposiciones legales aplicables y las demás atribuciones técnicas y administrativas que esta Ley le confiere al Ayuntamiento o la propia Dependencia Municipal y la facultad de la presente Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano. Misma que INFORMAR al H. Cabildo sobre el estatus general del fraccionamiento UNIÓN DE TABLADEROS motivo por el cual se emite el siguiente:

DICTAMEN

UNO.- Esta comisión a mi cargo, Autoriza por unanimidad el método de regularización bajo el cual se llevará a cabo la Incorporación Municipal del Fraccionamiento "Unión de Tabladeros" que se localiza al Poniente y dentro de la mancha urbana de la Cabecera Municipal de Comala, Promovido por el C. José Ma. Solano Figueroa y Socios en su carácter de promotor y desarrollador respectivamente el proyecto en mención, así como al Arq. Víctor Manuel Lara Ramos, que fungió de Director Responsable de Obra de los trabajos relativos a la urbanización del terreno. Con una superficie total de 6,176.87 m2, de acuerdo a lo autorizado y detallado en los puntos siguientes.

DOS.- Conforme a la publicación oficial del periódico "El Estado de Colima", del sábado 28 de Septiembre del año 2002. El Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "UNIÓN DE TABLADEROS" se conforma por el siguiente cuadro de áreas:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	3653.31m ²	58.87%
ESTACIONAMIENTO	70.06 m ²	1.14%
ÁREA DE VIALIDAD	2,420.80 m ²	39.45%
ZONA FEDERAL	32.70 m ²	0.54%
TOTAL	6,176.87m²	100.00%



CONSIDERANDOS

Handwritten signatures in blue ink on the right side of the page. The most legible signature is "J. Jesús Hernández". There are several other illegible signatures above and below it.

La cual se desglosa en las siguiente lotificación y números de manzanas:

#	MANZANA -097		MANZANA -098		MANZANA -099		MANZANA -100		
	No. LOTE	USO	SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE
1	H4-U	103.31	H4-U	90.00	H4-U	91.12	H4-U	111.25	
2	H4-U	93.74	H4-U	96.07	H4-U	92.25	H4-U	93.23	
3	H4-U	93.74	H4-U	90.00	H4-U	92.25	H4-U	93.23	
4	H4-U	95.40	H4-U	90.00	H4-U	92.25	H4-U	93.23	
5					H4-U	92.25	H4-U	93.23	
6					H4-U	92.25	H4-U	93.23	
7					H4-U	92.25	H4-U	93.23	
8					H4-U	92.25	H4-U	93.23	
9					H4-U	92.25	H4-U	93.23	
10					H4-U	93.39	H4-U	93.23	
11					H4-U	93.39	H4-U	93.23	
12					H4-U	98.00	H4-U	93.23	
13					H4-U	98.00			
14					H4-U	92.24			
15					H4-U	92.25			
16					H4-U	92.25			
17					H4-U	92.25			
18					H4-U	92.25			
19					H4-U	91.13			
	4 LOTES		4 LOTES		19 LOTES		12 LOTES		

J. Jesús Martínez

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Large diagonal handwritten X mark]

TOTAL DE LOTES			
USO	H4-U	EST.	TOTAL
# LOTES	39	1	40

#	MANZANA	
No. LOTE	USO	SUPERFICIE
1	EST.	70.06

TOTAL DE LOTES			
USO	H4-U	EST.	TOTAL
# LOTES	39	1	40

TRES.- AREA DE CESIÓN

Conforme lo especificado en el artículo 139 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima en lo referente a las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U el cual establece lo siguiente: "Se calculará a razón de 17.00 metros cuadrados por unidad de vivienda; destinándose en las mismas proporciones que el resto de los usos habitacionales".

El cálculo se presenta a continuación.

USO	LOTES	SUPERFICIE	CESIÓN	A CEDER
H4-U	39	3,653.31 m ²	17 m ² X Unidad	663.00 m ²

El Promotor deberá cumplir lo establecido en el Programa Parcial de Urbanización publicado el sábado 28 de septiembre de 2002 en el periódico oficial "El Estado de Colima", que corresponde al pago en efectivo del área de cesión. De acuerdo al artículo 298 de la Ley de Asentamientos Humanos del estado de Colima.

CUATRO.- A PETICIÓN DEL INTERESADO Y POR INTERESES QUE A ELLOS CONVenga DE LOS SOCIOS; EL REPRESENTANTE DE LA UNIÓN DE TABLADEROS SOLICITA BAJO OFICIO S/N DE FECHA DICIEMBRE DE 2020, QUE SE CONSIDERE PARA SU POSIBLE APROBACIÓN DEL H. CABILDO, LA MANERA EN QUE PRESENTAN SU SOLICITUD, PARA INICIAR EL PROCESO DE INCORPORACIÓN MUNICIPAL CONFORME AL ARTÍCULO 328 - 330 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE COLIMA; MISMA QUE MANIFIESTAN QUE LA INCORPORACIÓN SEA DE MANERA INDIVIDUAL, POR CADA LOTE VENDIBLE; ES DECIR LOTE POR LOTE. ASÍ MISMO EL PAGO DEL AREA DE CESIÓN SE ESTABLECERÁ CONFORME AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN PUBLICADO, QUE A LA LETRA DICE:

Artículo 139 fracción V, que a la letra dice: "El área de cesión se calcula a razón de 17 m² por vivienda, multiplicando por 39 (treinta y nueve) viviendas equivale a 663 m² para este fraccionamiento, como el terreno tiene una extensión limitada y se pretende dotar de lotes a los socios de la unión de tabladeros, se hará un pago 100% del equivalente al área de cesión para destinos con el valor comercial del terreno obtenido mediante avalúo realizado por un perito valuador reconocido..."

Retomando lo anterior, y como parte informativa, el desarrollador del fraccionamiento también solicita que el pago del área de cesión se proporcional por cada lote vendible; es decir que cada lote pague el porcentaje que le corresponda por lote.

[Handwritten signatures and notes in blue ink]

J. Jesús Martínez

Para este caso se le instruye a el desarrollador realice un AVALÚO COMERCIAL con las características de mercado de un predio H4-U para su análisis y dictaminación final del precio Comercial bajo el cual se pagará el área de cesión, y sea a su vez analizado dicho documento por el Cabildo Municipal una vez que transite y tenga el visto bueno por las áreas indicadas correspondientes para su dictaminación y AUTORIZACIÓN.

CINCO.- 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.

SEIS.- Se instruye a secretaria remita el presente dictamen al Promotor(a) para su conocimiento y de cabal cumplimiento a lo instruido en el presente dictamen para continuar con su proceso de incorporación.

----- Posteriormente el Ciudadano Secretario del H. Ayuntamiento, **Maestro Felipe Valle López**, pregunta a los integrantes del Cabildo si es que hay algún comentario respecto a la propuesta anterior generándose las siguientes: -----

- 1) En uso de la voz la **Regidora Elba de la Vega Pascual**, preguntó si los promoventes ya tienen conocimiento de la propuesta; contestando el **Regidor Omar Edel González Montes** que ya tienen conocimiento.-----
- 2) En uso de la voz la **Síndico Municipal Esther Negrete Álvarez**, señaló que se consultó a la Secretaría de Desarrollo Urbano si era posible hacer el dictamen en este sentido, y ellos nos dijeron que si, siendo un procedimiento viable y legal.-----
- 3) En uso de la voz el **Presidente Municipal José Donald Ricardo Zúñiga**, mencionó que tiene más de 10 años el trámite de este fraccionamiento, pero que ya se está resolviendo su incorporación para que sea de manera individual.-----

----- No habiendo más comentarios al respecto, se sometió a consideración el dictamen antes señalado; mismo que fue aprobado por **MAYORÍA de los presentes**.-----

----- En el desahogo del **punto décimo primero** del orden del día, el **Regidor 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 11 de marzo del presente año a las 10.00 horas, se reunieron los M.Arq. Omar Edel González Montes, CC. José Donald Ricardo Zúñiga, Prof. Jaime Ramos García, Presidente y Secretarios respectivamente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, para analizar y dictaminar lo relativo al Programa Parcial de Urbanización para la Regularización del Desarrollo "CAMPESTRE REAL VISTA HERMOSA" promovido por C. JORGE VELASCO, C. CRESCENCIO GONZÁLEZ, C. SALVADOR VALENCIA MACÍAS Y/O "UNION DE COLONOS REAL VISTA HERMOSA A.C." PRESIDENTE. SR. RUBEN VELÁZQUEZ SANTANA, ubicado al Oeste de la comunidad de Cofradía de Suchitlán.

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Dichos documentos fueron enviados por el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, el **Arq. Ramón Chávez Arellano**, mediante el Oficio DOPDU-114/2021, dirigido al **Maestro Felipe Valle López**, Secretario Municipal, con fecha 17 de marzo del 2021 turnado mediante la petición No. 029/2021 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.

J. Jesús Martínez

TERCERO.- Los integrantes de ésta 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. Ramón Chávez Arellano.

ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

PRIMERO.- Según la escritura pública número 12,029, expedida por el Lic. Ismael E. Yáñez Centeno, titular de la Notaria No. 5, el 30 de abril de 1997 e inscrita en el Registro Público de la Propiedad; el Ingeniero Juan Manuel Oseguera Parra de su libre y espontánea voluntad, con el consentimiento expreso de su esposa, Sra. Eva Adriana Soto Ferniza de Oseguera, vende y entrega en plena propiedad y dominio al señor Salvador Valencia Macías quien compra y recibe una fracción del predio rústico, formado por la fracción número 02 del predio denominado "La Mesa del Cerero", que perteneció al denominado Cofradía de Suchitlán, ubicado en el municipio de Comala, el cual tiene según levantamiento una superficie de 5-01-30 Has.

SEGUNDO.- Según la escritura pública número 3331, expedida por el Lic. Rogelio Gaitán y Gaitán, titular de la Notaria No. 14, el 07 de agosto de 1998 e inscrita en el Registro Público de la Propiedad; el Sr. Leocadio González Gutiérrez compra a los señores Miguel Saucedo Espinosa y Salvador González Solís dos fracciones del predio rústico denominado "El Ahuilete" y "El Manguito", fracciones que formaban un solo predio con superficie original de 30-00-00 Has y de la cual se pretende aprovechar una superficie real de 6-09- 40.08 Has, producto de las subdivisiones realizadas con anterioridad según consta en el Registro del Catastro Municipal.

TERCERO.- Según el título de propiedad 000000000993, con fecha 19 de diciembre de 2005, señala que la parcela 39 Z-1 PI /3 del ejido Cofradía de Suchitlán, Comala, con una superficie de 8-30-46.33 Has es propiedad del señor Jorge Velasco. Finalmente, según acta número 70,740, con fecha 27 de mayo del 2013 e inscrita en el Registro Público de la Propiedad el 05 de junio del mismo año, el Lic. Carlos de la Madrid Virgen, protocoliza el acta constitutiva de la "Unión de Colonos Real Vista Hermosa A.C."; donde se menciona que el objetivo social de la asociación consiste en consolidar su personalidad jurídica mediante la regularización de acciones de propiedad previamente adquiridas, con la intención de obtener certeza y legalidad patrimonial y coadyuvar en la protección y fomento de la cultura local y acciones en pro de la conservación de los recursos naturales del fraccionamiento denominado "Campestre Real Vista Hermosa de Cofradía de Suchitlán"

CUARTO.- Con fecha del 22 de Febrero de 2017 y recibido en misma fecha, se recibe oficio S/N y 1 original con 5 copias de manera física y 3 CD en forma digital del Programa Parcial de Urbanización para la Regularización del Desarrollo "CAMPESTRE REAL VISTA HERMOSA", para su revisión y aprobación ante el consejo.

QUINTO.- Con fecha del miércoles 06 de Marzo del 2017 se revisó el proyecto denominado: Programa Parcial de Urbanización para la Regularización del Desarrollo "CAMPESTRE REAL VISTA HERMOSA" en la 2da. Reunión Ordinaria del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Comala, en donde resulta una serie de observaciones que deberá subsanar el promotor, el cual se notificó bajo el oficio DOPDUP-111/2017.

SEXTO.- Con fecha del 22 de Mayo de 2018 y recibido en misma fecha, se recibe el documento en mención para su revisión y aprobación ante el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano mediante oficio S/N, recibiendo 1 original con 5 copias de manera física y 6 CD en forma digital.

SÉPTIMO.- Con fecha del miércoles 27 de junio de 2018 se revisó el proyecto denominado: Programa Parcial de Urbanización para la Regularización del Desarrollo "CAMPESTRE REAL VISTA HERMOSA" en la 3ra. Reunión Extraordinaria del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Comala, en donde el Consejo determina NO PROCEDENTE por 2da. ocasión el estudio en cuestión, mismo que deberá de solventar las observaciones emitidas bajo el oficio DOPDUP-252/2018 y se deberá de someter nuevamente al Consejo Municipal.

J. Jesús Martínez

OCTAVO.- En reunión oficial ante la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda que preside el H. Cabildo, integrada por su Presidente el Ing. Salomón Salazar Barragán y los Secretarios Regidores la Licda. Gisela Peña Valencia y Lic. Abraham Osorio González, así como Directivos de las áreas de Catastro, Obras Públicas y Desarrollo Urbano, se expuso el tema del "CAMPESTRE REAL VISTA HERMOSA" en mesa. Y después de una revisión exhausta y análisis se determinó PROCEDENTE su aprobación para turnarlo a Cabildo, esto por tratarse de una regularización de un proceso que lleva más de 10 años. Y se le pedio a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano que realizara el Dictamen correspondiente para presentarse ante el H. Cabildo para su posible aprobación.

NOVENO.- En fecha del 13 de Septiembre de 2018 bajo oficio S/N, el Presidente de la "Unión de Colonos Real Vista Hermosa A.C. el C. Rubén Velázquez ingresó los nuevos expedientes del Programa Parcial de Urbanización para la Regularización del Desarrollo "CAMPESTRE REAL VISTA HERMOSA" avalado por el Arq. Carlos Eduardo Magaña Urzúa Perito Urbano No. 4 de este municipio, donde subsanó las observaciones emitidas por la comisión consultiva y en acuerdo Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda que preside el H. Cabildo (que establece el punto octavo), presentó el documento necesario, para su revisión ante la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

DÉCIMO.- Mediante oficio No. DOPDU-348/2018 de fecha de 01 de Octubre de 2018, solicitamos al Secretario del H. Ayuntamiento en turno, someter al H. Cabildo el Dictamen correspondiente para su posible aprobación; mismo que fue notificado a la Dirección de Obras Publicas y Desarrollo Urbano (DOPDU) por parte de Secretaría Municipal con el oficio No. SM-461/2018, que la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, presentó el dictamen adecuado en Sesión Extraordinaria de Cabildo No. 16/2018 del tercer año del ejercicio constitucional, celebrada el día martes 02 de octubre del año 2018, mediante punto No. 10, del Orden del día y que este fue AUTORIZADO Y VOTADO por MAYORÍA de los Regidores presentes de la Administración Municipal 2015 - 2018.

DÉCIMO PRIMERO.- Por parte de Presidencia Municipal del presente periodo administrativo 2018 - 2021, mediante oficio PM-263/2018, solicitamos al Ing. Jesús Sánchez Romo, Secretario de Infraestructura y Desarrollo Urbano (SEIDUR), la publicación en el Periódico Oficial "EL ESTADO DE COLIMA" en fecha del 26 de octubre del 2018.

DÉCIMO SEGUNDO.- En fecha del 22 de Noviembre de 2018, con oficio No. 02.450/2018 SE REINTEGRA el expediente por parte del ARQ. IGNACIO BARAJAS ÁVALOS, Director de General de Regulación y Ordenamiento Urbano. Donde se informa que existen observaciones que no fueron subsanadas, las cuales se deberán de realizar los cambios y adecuaciones al estudio, así como a la certificación correspondiente del mismo expediente que se solicitó con oficio anterior PM-263/2018 para su publicación en el Periódico Oficial.

DÉCIMO TERCERO.- Mediante oficio No. SM-06/2021, de la Secretaría Municipal, me informa que por INSTRUCCIONES DEL H. CABILDO que fue votado a favor por UNANIMIDAD de los presentes en SESIÓN ORDINARIA de Cabildo No. 02/2021, del tercer año del ejercicio constitucional, celebrada el miércoles 04 de Febrero de 2021, mediante punto de acuerdo No. XV de Asuntos Generales y que fue presentada la petición por el Arq. Omar E. González Montes, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda que realice dicho Dictamen Técnico del Programa Parcial de Urbanización para la Regularización del Desarrollo "CAMPESTRE REAL VISTA HERMOSA" con referencia a la SOLICITUD que fue enviada al H. Cabildo por el promotor del fraccionamiento.

Por lo anterior y 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 de 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 el siguiente dictamen que me instruyeron, bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Comala otorgó PROCEDENTE los Dictámenes de Vocación de Uso de Suelo, mediante oficios No. DPOUDU-047/2016, DPOUDU-050/2016 y DPOUDU-051/2016.

SEGUNDO.- Que la Comisión Federal de Electricidad (CFE), otorgó FACTIBILIDAD de Servicios, mediante oficio No. DPC-017/2016, con fecha del 01 de Marzo de 2016.

TERCERO.- Que con fecha del 15 de Diciembre de 2016, la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de Comala (COMAPAC). Negó la FACTIBILIDAD de servicios, bajo oficio No. Factibilidad 003/2016. Sin embargo la COMAPAC, NO TIENE INCONVENIENTE alguno si el predio cuenta con su propia fuente de abastecimiento de agua potable y en su caso su propio sistema de tratamiento de aguas residuales.

CUARTO.- Que la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano (SEIDUR) NO tiene INCONVENIENTE en darle la Factibilidad de realizar el proyecto geométrico vial. Responde el Secretario de SEIDUR bajo oficio No. 01.098/17.

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 II y VII, y lo previsto en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en su artículo 1, fracciones V y XI, 14, fracción V, 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

UNO.- Por mandato (en su momento) de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Cabildo de la ADMINISTRACIÓN 2015-2018 (se menciona en el punto octavo de los antecedentes); así como por instrucciones del H. Cabildo de la presente administración municipal 2018 - 2021, esta Dirección a mi cargo somete el presente DICTAMEN TÉCNICO a consideración al Honorable Cabildo a fin de autorizar y aprobar el Programa Parcial de Urbanización para la Regularización del Desarrollo "CAMPESTRE REAL VISTA HERMOSA".

J. Jesús Martínez

Mismo que NO CUMPLE con algunas normas y/o reglas que la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima señalan para este proceso.

DOS.- La propuesta para la regularización de la lotificación y zonificación del Programa Parcial de Urbanización (PPU) para la Regularización del Desarrollo "CAMPESTRE REAL VISTA HERMOSA", consiste en presentar un fraccionamiento con un total de 67 lotes, en los que 65 lotes tendrán el uso habitacional tipo campestre H1-U y 02 lotes con el uso para espacios verdes y abiertos EV. (Ver plano no, E-1). HAGO MENCIÓN QUE NO TODOS LOS LOTES CUMPLEN CON EL FRENTE MÍNIMO DE 30 M. Y LA SUPERFICIE DE 1200 M2, TAL Y COMO LO SEÑALA EL ART. 54 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO DE COLIMA. Resultando de la siguiente manera:

PROPUESTA DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "CAMPESTRE REAL VISTA HERMOSA"			
MANZANA	LOTE	SUPERFICIE EN M2	ZONIFICACIÓN
01	1	4,280.13	H1-U
	2	1,490.65	H1-U
	3	4,758.62	H1-U
	4	1,770.77	H1-U
	5	5,109.51	H1-U
02	1	8,095.83	EV
	2	2,313.77	H1-U
	3	216.99	H1-U
03	1	3,772.85	H1-U
	2	2,110.40	H1-U
	3	2,206.06	H1-U
	4	1,316.45	H1-U

TABLA NO.2.- PROPUESTA DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "CAMPESTRE REAL VISTA HERMOSA"			
MANZANA	LOTE	SUPERFICIE EN M2	ZONIFICACIÓN
04	1	907.37	H1-U
	2	1,023.00	H1-U
	3	1,946.30	H1-U
	4	3,988.44	H1-U
	5	1,569.09	H1-U
	6	650.75	EV
05	1	1,302.33	H1-U
	2	986.88	H1-U
	3	1,492.08	H1-U
	4	2,006.93	H1-U
	5	5,360.18	H1-U
	6	6,194.68	H1-U
	7	4,902.44	H1-U
	8	4,020.56	H1-U
	9	816.23	H1-U
	10	2,290.20	H1-U
06	1	2,171.98	H1-U
	2	3,013.23	H1-U
	3	1,803.35	H1-U
	4	2,254.08	H1-U
	5	6,403.96	H1-U
	6	2,250.64	H1-U
	7	1,263.60	H1-U
	8	1,147.93	H1-U
	9	672.26	H1-U
	10	1,182.21	H1-U
	11	2,685.24	H1-U
	12	1,657.50	H1-U
	13	4,027.89	H1-U

J. Jesús Martínez

TABLA NO.3.- PROPUESTA DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "CAMPESTRE REAL VISTA HERMOSA"			
MANZANA	LOTE	SUPERFICIE EN M2	ZONIFICACIÓN
07	1	980.18	H1-U
	2	1,429.27	H1-U
	3	1,015.58	H1-U
	4	1,059.22	H1-U
	5	2,685.24	H1-U

	6	2,035.72	H1-U
	7	5,928.62	H1-U
	8	2,474.59	H1-U
08	1	1,505.68	H1-U
	2	1,013.36	H1-U
	3	818.46	H1-U
09	1	6,287.82	H1-U
	2	1,106.33	H1-U
	3	1,285.02	H1-U
	4	1,067.14	H1-U
	5	1,125.53	H1-U
	6	2,381.47	H1-U
	7	1,725.42	H1-U
	8	2,042.36	H1-U
	9	1,454.87	H1-U
	10	1,567.69	H1-U
10	1	3,247.86	H1-U
	2	3,740.17	H1-U
	3	5,741.25	H1-U
	4	2,009.64	H1-U
	5	1,587.59	H1-U

TRES.- CÁLCULO DE ÁREA DE CESIÓN.

El cálculo del área de cesión es de acuerdo al artículo 139 fracción II del 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 campestre, tipo H1, la cesión al Ayuntamiento comprenderá el diez por ciento de la superficie bruta de la zona a desarrollar; de la cual, el ocho por ciento se destinará necesariamente para áreas verdes o espacios abiertos y el dos por ciento para otros equipamientos. Esto se especifica en el siguiente cuadro:

AREA BRUTA	CALCULO DE AREA DE CESION	SUPERFICIE REQUERIDA	SUPERFICIE DE CESION
189,863.80 m2	10% AREA BRUTA	18,986.38 m2	8,756.58 m2

Nota: Existe un déficit de 10,229.8 m2

Por tratarse de una **REGULARIZACIÓN** y no existir más superficie disponible dentro del área de aplicación, quedando un déficit de 10,229.8 m2 para el área de cesión; se propone al H. Cabildo del Municipio de Comala la petición que fue expuesta por el PROMOTOR del Programa Parcial de Urbanización en mención, con referencia a donar la superficie faltante en otro sitio; es decir, fuera del área de aplicación, siempre y cuando cumpla el área faltante con las disposiciones oficiales en materia de Desarrollo Urbano y/o en su caso substituir la entrega de determinadas áreas de cesión para destinos, por el pago del valor comercial que correspondería al terreno ya urbanizado, mediante avalúo realizado por Perito reconocido y aceptado por el Ayuntamiento, previa opinión de la Comisión Estatal.

CUATRO.- RESUMEN GENERAL DE ÁREAS.

A continuación se presenta el resumen general de áreas del Programa Parcial de Urbanización "Campestre Real Vista Hermosa".

J. Jesús Martínez

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "CAMPESTRE REAL VISTA HERMOSA"		
AREA VENDIBLE	156,002.86 M2	82.17%
AREA DE CESION PARA EQUIPAMIENTO EV	8,746.58 M2	4.60%
ZONA FEDERAL DE ARROYOS	8,690.30 M2	4.58%
AREA DE ARROYO Y ESCURRIMIENTOS NATURALES SUPERFICIALES	1,898.02 M2	1.00%
AREA DE VIALIDAD	14,526.04 M2	7.65%
AREA DE APLICACIÓN Y/O AREA BRUTA	189,863.80 M2	100%

CINCO.- ESTRUCTURA URBANA.

La estructuración urbana del Programa Parcial de Urbanización "Campestre Real Vista Hermosa" se desarrollará en 10 manzanas, con un total de 67 lotes (65 lotes H1-U y 2 lotes EV) y se integrará a la localidad de El Remate, Cofradía de Suchitlán y Comala por la continuación de la carretera estatal Cofradía de Suchitlán - El Remate. Con base en los lineamientos de los artículos 196 hasta 266 de El Reglamento de Zonificación del Estado de Colima y consideraciones técnicas de la Dirección de Caminos de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado de Colima (SEIDUR), se propone además de los dos carriles del cuerpo central existente de la carretera estatal, construir una calle lateral al frente del área de aplicación, que garantice el adecuado ingreso al predio y la operación vial. Esta sección vial proyectada, contará con dos carriles de circulación de 3.5 m cada uno, de pavimento tipo asfalto, un área de amortiguamiento u acotamiento de 1.20m y una zona de acera de 1.80m; esta sección fue aprobada por la Dirección de Caminos de SEIDUR, en el oficio no.01.098/17 con fecha 23 de marzo del 2017. Así mismo el documento expone que al interior del presente desarrollo cuenta con una calle local de acceso restringido CL-D, de 7.00m de sección total, la cual ya se encuentra desarrollada dentro del fraccionamiento. **CABE SEÑALAR QUE LA CALLE PROYECTADA YA SE ENCUENTRA EN FUNCIONES Y QUE EFECTIVAMENTE TIENE UNA SECCIÓN VIAL DE 7.00 METROS, LO CUAL NO CUMPLE CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 216 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN, DEJANDO A CONSIDERACIÓN DEL H. CABILDO PARA SU APROBACIÓN.**

SEIS.- CRITERIOS DE INGENIERÍA URBANA.

Para los usos del suelo propuestos en el presente Programa, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las que se enuncian en el artículo 169 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

SIETE.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

Agua Potable: La Asociación Civil "Unión de Colonos Real Vista Hermosa", se compromete a que la solución del abastecimiento del agua potable y aguas residuales de origen doméstico en el presente desarrollo será en base a la fracción I y II del artículo 169 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima; por tal motivo, es relevante mencionar que para obtener el servicio agua potable será mediante un pozo de agua colindante al área de aplicación, ubicado en la parcela 76 Z.L P1/2 del ejido Cofradía de Suchitlán y el cual está avalado mediante el título de concesión de agua número 08COLI50073/16EMDLII a nombre del Sr. David Delgado Valle, el cual mediante convenio con la ya mencionada Asociación Civil, se compromete a proporcionar los volúmenes de agua necesarios para el abastecimiento del agua al Fraccionamiento Real Vista Hermosa.

Aguas residuales: De acuerdo con el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, artículo 168, fracción II, señala que "las aguas residuales de origen doméstico", podrán disponerse en fosas sépticas, conforme las especificaciones del organismo responsable del servicio de agua potable y alcantarillado; por lo que se construirá una fosa séptica por lote. En este sentido, el sistema de tratamiento a base de fosas sépticas, que incluye el proceso séptico y el proceso de oxidación son una opción para resolver los problemas antes mencionados, que pueden utilizarse en los ámbitos urbano y rural. Según la NORMA OFICIAL MEXICANA (NOM-006-CNA-1997) de CNA.

Desechos sólidos: Dado que uno de los objetivos de este Programa Parcial es el cuidado del medio natural circundante; que a su vez permita el goce y disfrute de la naturaleza y potencie las actividades recreativas, los desechos sólidos deben en todo caso ser retirados del lugar para su disposición final en lugares autorizados previamente por la autoridad competente. Quedan estrictamente prohibidas las fosas para enterrar residuos sólidos en el interior del predio o en sus inmediaciones.

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 recibirlos; 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. El diseño en la zona de captación de agua pluvial por medio de coladeras, será de tal manera que se eviten cambios bruscos de pendientes, que afecten la circulación de vehículos, y la ubicación de todo sitio de captación se llevará a cabo en puntos donde no afecten a los peatones al cruzar las calles.

Electrificación: Se plantea que la red de media tensión localizada en la colindancia del área de aplicación con la carretera El Remate- Cofradía de Suchitlán, se conserve en forma aérea utilizando el mismo poste de concreto. El poste utilizado para el alumbrado público será tipo metálico de 7.00 m. de longitud y se utilizarán luminarias de vapor de sodio tipo OV con sistema integral de ahorro de energía o la que determine el proyecto que se presentará para la aprobación de la Comisión Federal de Electricidad.

Vialidad: Con relación a las vialidades que se tienen en proyecto, se propone consolidar entre el área de aplicación y la carretera estatal Cofradía de Suchitlán - El Remate, 10.00 mts de sección total; la cual contará con una acera de 1.80m a construir por el promotor, dos carriles de circulación de 3.5m, en un sentido, con pavimento tipo asfalto y un área de amortiguamiento u acotamiento de 1.20m entre los dos carriles por sentido. También se propone consolidar al 100% la calle local de acceso restringido CL-D, al interior del predio con 7.00m de sección total; es decir, dos carriles de circulación en doble sentido de 3.50m, con pavimento de piedra bola.

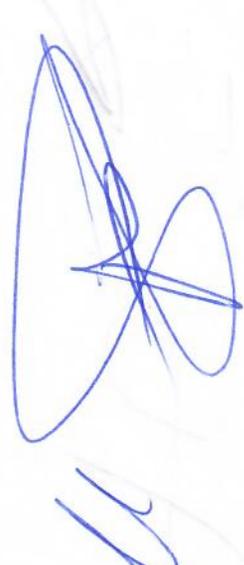
Señalamiento y nomenclatura: Se dotará de placas de nomenclatura y señalización vial, de acuerdo a la jerarquía vial de la carretera estatal y a las normas técnicas de la Dirección de Caminos de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano de Gobierno del Estado de Colima (SEIDUR) y según la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

Pavimentos: El pavimento en la sección de la calle lateral propuesto en el derecho de vía de la carretera estatal El Remate- Cofradía de Suchitlán, deberá ser carpeta de concreto asfáltico de 5.0 cm de espesor, base hidráulica de 20.00cm y una subrasante de 30.00cm, compactadas al 100% de su P.V.M.S. Se deberá compactar el terreno natural al 95% de su P.V.S.M para alojar la subrasante o para el desplante de terraplenes. El pavimento de la vía de 7.00m de sección total ubicado al interior del área de aplicación será de pavimento tipo piedra.

Banquetas: Se construirán de concreto simple $f'c=150$ kg/cm² en losas rectangulares terminado escobillado. Según diseño de vialidad anexo en plano de vialidad.

Machuelos: Construidos de concreto $f'c=250$ kg/cm² de 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, árboles frutales y naranjo agrio en el área verde correspondiente a el área de cesión para el equipamiento de áreas verdes y espacios abiertos EV.



J. Jesús Martínez

OCHO.- ACCIONES PROPUESTAS.

A fin de llevar a cabo los objetivos del presente estudio, las acciones urbanas que se requieren ejecutar para la adecuación espacial del presente conjunto habitacional campestre, son responsabilidad del promotor de la urbanización, que en este caso corresponde mencionar a los señores Jorge Velasco, Crescencio González, Salvador Valencia Macías y/o el Sr. Rubén Velázquez Santa en su condición de presidente de la "Unión de Colonos Real Vista Hermosa A.C." 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, 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 169 del Reglamento de Zonificación del estado de Colima. También se deberá de tener en cuenta el capítulo XXI de los artículos 196 al 218 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 del diseño geométrico vial para el aprovechamiento del derecho de vía, entre el área de aplicación y la carretera estatal Cofradía de Suchitlán - El Remate; en el que se proponen 10.00 mts de sección; la cual contará con una acera o zona de amortiguamiento de 1.80m a construir por el promotor, dos carriles de circulación de 3.5m, en un sentido, con pavimento de asfalto y un área de amortiguamiento u acotamiento de 1.20m entre los dos carriles por sentido (Sección vial aprobada por la Dirección de Caminos de SEIDUR, en su oficio no. 01.098/2017), con fecha 23 de marzo del 2017. También se propone consolidar al 100% la calle local de acceso restringido CL-D, al interior del predio con 7.00m de sección total; es decir, dos carriles de circulación en doble sentido de 3.50m, con pavimento de piedra bola. Finalmente, con el objetivo de salvaguardar las normas de control de intensidad de la edificación mostradas en el cuadro no.3 de El Reglamento de Zonificación referentes a las zonas propuestas del presente Fraccionamiento, se plantea no permitir relotificaciones posteriores que afecten la densificación o el dimensionamiento de los lotes propuestos en este Programa Parcial de Urbanización; además se plantea que los frentes de los lotes, sean considerados en la medida de lo posible con la calle de acceso restringido y en donde no se tenga dicha posibilidad, se tendrán con la carretera estatal.

NOVENO.- 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 la Comisión Municipal, deberá remitirse al Presidente Municipal 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 que plantea el **PPU para la Regularización del Desarrollo "CAMPESTRE REAL VISTA HERMOSA"**, 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, **Maestro Felipe Valle López**, pregunta a los integrantes del Cabildo si es que hay algún comentario respecto a la propuesta anterior, generándose los siguientes: - - - - -

- 1) En uso de la voz el **C.P. Ruben Velázquez Santana**, solicita al Cabildo que se pueda incorporar cada lote en lo individual como el dictamen pasado, para que cada persona pueda pagar lo que le corresponde. - - - - -
- 2) En uso de la voz la **Síndico Municipal Esther Negrete Álvarez**, señaló que está de acuerdo en que cada lote vaya pagando y no en forma total,

para ayudar a los pobladores a regularizarse y que del pago de una multa eso ya se vería después.-----

3) En uso de la voz el **Presidente Municipal José Donald Ricardo Zúñiga**, mencionó que el proyecto tiene el respaldo del Ayuntamiento y fomentar a los diversos fraccionamiento para que se vayan regularizando. En cuanto a las copropiedades las mismas están reguladas en la Ley.-----

4) En uso de la voz el **Regidor Ramés Eugenio Díaz Valencia**, celebra que ya se está resolviendo el trámite de este fraccionamiento y el Ayuntamiento debe de ser facilitador en términos de la Ley para ayudar a la población.-----

5) En uso de la voz el **Regidor Urbano Carpio Rincón**, celebra que ya se quieren regularizar, pero pregunta, sino hay algún problema legal; contestándole el **Regidor Omar Edel González Montes** que la Ley contempla que si no se entrega al Ayuntamiento las áreas verdes, éstas se pueden pagar; sin embargo, lo que se está aprobando es la modificación del programa y no que se está pagando el área verde; abundando con el tema, el Secretario del H. Ayuntamiento **Maestro Felipe Valle López**, señaló que en esta ocasión solo se está cambiando la forma en la que ellos dijeron desde un principio que iban a cumplir con el área de sesión, no se está autorizando la incorporación, venta o algo diferente, sino únicamente la forma en la que se va a entregar al Ayuntamiento se tiene que hacer otro proceso que ya vendrá después.-----

----- No habiendo más comentarios al respecto, se sometió a consideración a consideración el dictamen antes señalado; mismo que fue aprobado por **MAYORÍA de los presentes**.-----

----- En el desahogo del **punto décimo segundo** del orden del día, correspondiente a asuntos generales, el Ciudadano Secretario del H. Ayuntamiento **Maestro Felipe Valle López**, pregunta a los integrantes del cabildo si es que tienen algún tema que tratar, generándose las siguientes participaciones:-----

1) En uso de la voz el **Regidor Omar Edel González Montes**, señaló que hay una solicitud del Doctor Carlos Salazar Silva para la construcción de una caseta en el "Fraccionamiento Puerta de Nogueras", leyendo los artículos 337 y 338 de la Ley de Asentamientos Humanos de Colima, en la cual se encuentra la fundamentación para autorizar dicha construcción.-----

2) En uso de la voz la **Síndico Municipal Esther Negrete Álvarez**, señaló que no se le puede negar el acceso a un área pública a nadie; contestándole el **Regidor Omar Edel González Montes**, que mientras no se municipalice es obligación del desarrollador el prestar los servicios y ya que se municipalice que se quite la caseta.-----

3) En uso de la voz el **Regidora Norma Araceli Carrillo Ascencio**, señaló que depende de los criterios de interpretación tienen mucho que ver, y que a nadie se le puede negar el libre tránsito, y que los servicios se deben de dar.-----

4) En uso de la voz el **Regidor Omar Edel González Montes**, señaló que el Ayuntamiento debe ser facilitador en los trámites, pero siempre apegado a la legalidad, el desarrollador siempre ha cumplido con todos los trámites.-----

5) En uso de la voz el **Secretario del Ayuntamiento Felipe Valle López**, propuso que se someta a votación el envío de la solicitud del Doctor Carlos Salazar Silva a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo del Ayuntamiento, para que fundamente y motive la determinación la instalación de la caseta de vigilancia hasta en tanto no municipalice el fraccionamiento, y no sea el Cabildo el que dé la determinación.-----

----- Posteriormente el Ciudadano Secretario del H. Ayuntamiento, **Maestro Felipe Valle López**, pregunta a los integrantes del Cabildo si es que hay algún comentario respecto a la propuesta anterior; no habiendo ninguno se sometió a

J. Jesús Martínez

consideración la propuesta realizada por el Secretario Municipal; mismo que fue aprobado por **MAYORÍA** de los presentes. -----

6) En uso de la voz el **Regidor Omar Edel González Montes**, dio lectura al siguiente escrito: -----

Comala, Colima 15 de marzo del 2021

Asunto: Solicitud de Licencia.

C. Donald Ricardo Zúñiga
Presidente Municipal de Comala
Presente. -

El que Suscribe M. Arq. Omar Edel González Montes, en mi carácter de Regidor Independiente solicita a usted y al cuerpo colegiado del Cabildo Municipal la licencia provisional a ejercer mi cargo del día 16 de marzo del presente año al 15 de Junio del mismo, de acuerdo al Cap. VIII Art. 54 y 56 de la ley de municipio libre, solicitando a su vez se integre a dichas funciones mi suplente del cargo el Ing. J. Jesús Martínez Fuentes, mismo que tendrá que ser ratificado en la próxima sesión ordinaria de Cabildo, esto en atención a ejercer mis derechos político electorales y en congruencia con todo el proceso electoral en curso.

Cualquier aclaración al respecto, quedo a sus apreciables órdenes.

7) En uso de la voz el **Secretario del Ayuntamiento Felipe Valle López**, somete a consideración la licencia provisional del 18 de marzo al 15 de junio de este año, preguntando a los integrantes del Cabildo si es que hay algún comentario respecto a la propuesta anterior; no habiendo ninguno se sometió a consideración la solicitud antes señalada; misma que fue aprobada por **UNANIMIDAD de los presentes**. -----

El Ciudadano Secretario del H. Ayuntamiento, **Maestro Felipe Valle López**, concedió el uso de la voz al **C. José Donald Ricardo Zúñiga**, para que en su carácter de Presidente Municipal proceda a la formulación de protesta legal al ingeniero J. Jesús Martínez Fuentes, como regidor propietario, pidiendo que se pusieran de pie.-----

----- En uso de la voz el Presidente Municipal **José Donald Ricardo Zúñiga**, manifestó lo siguiente:-----

"PROTESTA CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, LA PARTICULAR DEL ESTADO Y LAS LEYES QUE DE ELLAS EMANEN, Y DESEMPEÑAR LEAL Y PATRIOTICAMENTE EL CARGO DE REGIDOR QUE EL PUEBLO LE HA CONFERIDO, MIRANDO EN TODO, POR EL BIEN Y PROSPERIDAD DE LAS PERSONAS Y DEL MUNICIPIO. Y SI NO LO HICIERE ASÍ, QUE EL MUNICIPIO SE LO DEMANDE"

Contestando el regidor entrante: **"Si protesto"**

En uso de la voz el Presidente Municipal **José Donald Ricardo Zúñiga**, manifestó: **"Y SI NO LO HICIERA ASÍ, QUE EL MUNICIPIO SE LOS DEMANDE"**.-----

J. Jesús Martínez

8) En uso de la voz la **Síndico Municipal Esther Negrete Álvarez**, señaló que desde hace 3 meses inició el tránsito de movimiento pesado por motivo de la zafra, dañando la carretera, solicitando se repare la carretera y se supervise el tránsito de los camiones cañeros; solicitando se de mantenimiento en la calle Pípila de la cabecera porque se encuentra en mal estado; contestándole el **Presidente Municipal José Donald Ricardo Zúñiga**, que son necesidades reales, sin embargo, en pláticas con la SEIDUR se ha señalado que falta asignar el recurso y que por eso no han actuado como se debe, si no hay respuesta el Ayuntamiento tendría que afrontar esa problemática. -----

9) En uso de la voz el **Regidor J. Jesús Martínez Fuentes**, manifestó que el día de ayer tuvo una reunión con Sánchez Romo, señalándoles que ya está aprobado y se liberó el dinero, y que iniciarán los trabajos para reparar la carretera de este lunes al que sigue. -----

10) En uso de la voz el **Regidor Jaime Ramos García**, señalo que hay obras que no están quedando bien, el encargo de la empresa se ha comprometido a varias cosas, como el bacheo general en Suchitlán, se han realizado banquetas en Suchitlán, sin embargo, falta por realizar el bacheo, y en los entronques de las calles se encuentran dañadas, aunado a que el exceso de material se concentra en las esquinas, y al momento de quitarlo, se daña la banqueta o la calle, y pregunta por el avance de la negociación del panteón en Suchitlán. -----

11) En uso de la voz el **Regidor Ramses Eugenio Díaz Valencia**, reconoció el trabajo del Maestro Omar Edel González Montes; señalo que se está convocando a un evento masivo el día 28 en la unidad deportiva de Zacualpan; contestándole el **Presidente Municipal José Donald Ricardo Zúñiga**, que no tiene permiso del Ayuntamiento y que ya han tratado de llevar a cabo esas actividades, sin embargo, se ha desmantelado para que no se lleven a cabo. En otro tema el **Regidor** señaló que falta la inauguración de la restauración del mural de la Presidencia, la falta de elementos y una techumbre para los vehículos de Protección Civil, y recordó que falta el tanque de captación de agua y el manejo de las aguas negras en la comunidad de Nuevo San Antonio. También habló sobre la pertinencia de llevar a cabo la Feria del Pan, Ponche y Café si las menidas sanitarias lo permite. Señaló que se puede mejorar la vialidad en el puente del río chico, en virtud de que se hace un cuello de botella y es un peligro para los automovilistas y los peatones. -----

12) En uso de la voz el **Presidente Municipal José Donald Ricardo Zúñiga**, pasa a dar repuestas a los temas: respecto al bacheo general de la carretera, llega la respuesta a través del regidor, se ha estado en comunicación con el Secretario de SEIDUR, esperando que a la brevedad inicien los trabajos; de las banquetas de Pintores, me comenta el Director de Desarrollo Urbano que inician los trabajos a la brevedad; respecto a la limpieza de los materiales en Suchitlán, en breve serán removidos; respecto al panteón de Suchitlán, en los próximos meses se espera concluyan los acuerdos para realizar una permuta y dar solución al problema; en el tema de las lonas, el próximo sábado se llevará a cabo la instalación de las lonas; en el evento de Zacualpan, no vamos a permitir que se realicen eventos en lugares públicos; de la Feria del Pan, Ponche y Café, se tiene prohibida por la Secretaría de Salud, para evitar un repunte; de la vialidad, se envió un oficio a la Universidad de Colima, para que nos apoye con un estudio para la mejora de la vialidad. -----

Hace dos días se se cumplió un año de que se declaró una emergencia por parte del Gobernador del Estado, de la pandemia ocasionada por el COVID-19, se hablaba que en Colima llegaríamos a las 15,000 muertes. Se han ido gente muy querida por la población, por lo que vale la pena que hoy podamos honrar la memoria de esos seres queridos y aplaudir la valentía del personal de salud. Hubo buena vacunación en Comala, esperando que así siga. Señalando que desea se haga un minuto de aplausos por el personal de salud. -----

J. Jesús Martínez

----- En el desahogo del **punto décimo tercero** del orden del día al no existir más asuntos que tratar el **Presidente Municipal José Donald Ricardo Zúñiga**, siendo las 14:01 (catorce horas con un minutos) del día 18 de marzo de 2021, clausuró la sesión ordinaria 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

M.C. Felipe Valle López
Secretario del Ayuntamiento

C. Esther Negrete Álvarez
Síndico

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

Ing. J. Jesús Martínez Fuentes