DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL ESTUDIO PARA MODIFICAR LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE COMALA, REFERENTE AL PREDIO CONOCIDO COMO FRACCIÓN B DE LOS AGUAJES, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE COMALA, COLIMA.

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

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.440/2018, fechado el 07 de noviembre de 2018 y recibido el 09 del citado mes y año, el Director General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, solicitó del Ejecutivo a mi cargo la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado "El Estado de Colima", del documento que contiene el **Estudio para Modificar la clasificación de áreas del Programa de Desarrollo Urbano de Comala, referente al predio conocido como Fracción B de los Aguajes**, ubicado en el Municipio de Comala, Colima, promovido por los CC. Lic. Agustín Valencia Salazar y/o María Irma Valencia Salazar.

SEGUNDO.- Que el "Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, Colima", fue aprobado por el H. Cabildo de este Municipio, el 23 de abril de 2009, y mediante Acuerdo del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado "El Estado de Colima", en el Suplemento No. 2, de la edición No. 42, de fecha 05 de septiembre del mismo año.

TERCERO.- Con fecha 10 de septiembre de 2018 el Cabildo del Municipio de Comala, Colima, aprobó el **Estudio para Modificar la clasificación de áreas del Programa de Desarrollo Urbano de Comala, referente al predio conocido como Fracción B de los Aguajes**, ubicado en el Municipio de Comala, Colima, en los términos propuestos, como se advierte de la certificación del punto de acuerdo expedida por el Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Comala, Colima, el 11 de octubre de 2018, la cual se encuentra archivada en el expediente correspondiente que tiene a su cargo la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano.

CUARTO.- Que el Secretario de Infraestructura y Desarrollo Urbano, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, dictaminó la congruencia del **Estudio para Modificar la clasificación de áreas del Programa de Desarrollo Urbano de Comala, referente al predio conocido como Fracción B de los Aguajes**, ubicado en el Municipio de Comala, Colima, de la cual solicita su publicación.

QUINTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado "El Estado de Colima", el documento que contiene el **Estudio para Modificar la clasificación de áreas del Programa de Desarrollo Urbano de Comala, referente al predio conocido como Fracción B de los Aguajes**, ubicado en el Municipio de Comala, Colima, en los términos precisados en los Considerandos del presente Acuerdo.

Por lo anteriormente expuesto he tenido a bien expedir el siguiente:

A C U E R D O

ÚNICO.- Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado "El Estado de Colima", del documento que contiene el **Estudio para Modificar la clasificación de áreas del Programa de Desarrollo Urbano de Comala, referente al predio conocido como Fracción B de los Aguajes**, ubicado en el Municipio de Comala, Colima, aprobado en sesión de Cabildo celebrada el día 02 de octubre de 2018.

T R A N S I T O R I O

ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado "El Estado de Colima".

Por lo tanto, mando se imprima, publique, circule y observe.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, en Palacio de Gobierno, el 13 de noviembre de 2018 dos mil dieciocho.

A t e n t a m e n t e
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"
EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA
JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ
Firma.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ARNOLDO OCHOA GONZÁLEZ
Firma.

EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO
JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ ROMO
Firma.

ANTECEDENTES

Mediante Escritura Pública número **3,340** expedida en la Ciudad de Colima, el 07 de mayo de 1993 por el **Lic. Manuel Brust Carmona**, Titular de la Notaria Pública No. 8 de esta Demarcación, compareció la señora **Irma Salazar Trujillo Viuda de Valencia,** en su carácter de Albacea definitiva de la sucesión intestamentaria de **Agustín Valencia Mendoza,** asistida de sus coherederos **María Irma y Agustín Valencia Salazar** así como los cesionarios de parte de los derechos hereditarios **Manuel Torres Silva, Soledad Fuentes Venegas de Torres, Efrén Torres Fuentes,** y **Jorge Torres Fuentes**, respecto al predio ubicado en el Municipio de Comala en la cabecera municipal conocido como **Fracción B** del **predio rústico** denominado **"Los Aguajes"**, con una superficie de **7-55-95.00 has.** Con clave catastral **03-01-90-047-541-000.** Dicha escritura se encuentra e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el **Folio Real Número 004981-1,** el 24 de junio de 1996.

Mediante Escritura Pública número **39,071** expedida en la Ciudad de Colima, el 06 de mayo del 2016 por el **Lic. Rogelio A. Gaitán y Gaitán**, Titular de la Notaría Pública No. 14 de esta Demarcación, comparece la señora **Irma Salazar Trujillo Viuda de Valencia,** otorga un **Poder General para Pleitos y Cobranzas, para actos administrativos y de Dominio,** en favor del señor **Lic. Agustín Valencia Salazar.**

Mediante Escritura Pública número **687,** volumen XXII, folio 241, expedida en la Ciudad de Colima, el 18 de julio de 2008 por el **Lic. Héctor Michel Camarena**, Titular de la Notaría Pública No. 7 de esta Demarcación, hace constar el contrato de compra-venta que celebran por una parte como la parte vendedora el señor **Mateo Rosales Flores**, como apoderado de los señores **Irma Salazar Trujillo viuda de Valencia, Ma. Irma Valencia Salazar y Agustín Valencia Salazar**, y de la otra parte como compradora la asociación civil denominada **"UNIÓN DE COLONOS COMALA MONTE REAL" ASOCIACIÓN CIVIL,** representada en este acto por los señores **José Gabriel Sánchez Castellanos, José Antonio Cobián Ontiveros y José Morales Zamora**, en su carácter de presidente, secretario y tesorero, respectivamente. Respecto a la **"Fracción B"** del predio **"Los Aguajes"** ubicado en el Municipio de Comala, Estado de Colima, con una **superficie inicial** de **10-82-00HAS**, posteriormente rectificada a **10-10-00 HAS.** de la cual **se enajenó** una superficie de **2-00-00HAS**; restando una superficie real de **7-55-96 HAS**. Manifiestan los representantes de la **"Unión de Colonos Comala Monte Real" Asociación Civil,** que tienen proyectado conformar un fraccionamiento, sobre una superficie catastral de 5-89-21 HAS., que, según levantamiento topográfico de julio de 2008, por el Ing. Topográfo José Roberto Orozco Cuevas, tiene una superficie real rectificada de 6-34-95.33, a esta fracción le fue asignada la clave catastral 03-01-90-047-540-000. Quedando una fracción resto de 1-75-05 HAS.

El **C. Mateo Rosales Flores,** Apoderado Legal del predio arriba mencionado**, así como los C. Irma Salazar Trujilo Viuda de Valencia, Ma. Irma Valencia Salazar y Agustín Valencia Salazar,** pretenden desarrollar un fraccionamiento, sin embargo, parte del predio se encuentra en una reserva urbana con una política de ocupación a mediano plazo lo que significa que de acuerdo al reglamento de zonificación no son potencialmente urbanizables. En ese sentido, con el presente estudio se demostrará que las condicionantes que señala el reglamento de zonificación para modificar la política de crecimiento de mediano plazo, son las adecuadas y que permitirán el desarrollo del predio con un fraccionamiento de densidad media.

Para lo anterior, será necesaria la modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Comala, misma que a continuación se presenta.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El objetivo de este estudio es el de aportar los elementos técnicos y jurídicos que hagan posible la autorización para la modificación a la **Clasificación de Áreas** del Programa de Desarrollo Urbano vigente del área de Reserva Urbana a ocuparse a Mediano Plazo (**RU-MP-4**).

La propuesta que los promoventes, la **C. Irma Salazar Trujillo viuda de Valencia, Ma. Irma Valencia Salazar y Agustín Valencia Salazar** someten a la consideración del Honorable Cabildo es con la finalidad de obtener su

autorización para modificar al predio ubicado en el Municipio de Comala en la cabecera municipal conocido como **Fracción Resto** del **predio rústico** denominado **"Los Aguajes"**, con una superficie de **1-75-05 has.** Del polígono que se establece en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Comala como **Reserva Urbana a Mediano Plazo RU-MP-4 a Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-17.**

El Programa de Desarrollo Urbano de Comala, vigente a partir del 05 de septiembre del año 2009 ubica a la zona objeto del presente estudio en dos áreas, la primera, Área de Reserva Urbana a ocuparse en el Mediano Plazo (**RU-MP-4**), en dicho polígono intervienen 2 tipos de zonificación: Mixto de Barrio Intensidad Baja **MB-1,** Habitacional de Densidad Media **H3-9** y **H3-10**.

Clasificación de áreas actual a modificar:

RU-MP-4 RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO. SUPERFICIE DE 8.50 HAS.

Clasificación de áreas propuesta:

RU-MP-4. RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO. SUPERFICIE 5.73 HAS.

RU-MP-4´. RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO. SUPERFICIE 1.02 HAS.

RU-CP-17: RESERVA URBANA A CORTO PLAZO. SUPERFICIE 1.67 HAS.

RU-CP-17: RESERVA URBANA A CORTO PLAZO. SUPERFICIE 0.08 HAS.

FUNDAMENTACIÓN

MARCO JURÍDICO:

LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

Artículo 26, señala que habrá un Plan Nacional de Desarrollo al cual se sujetarán los programas de la administración Pública Federal, además de establecer los principios rectores de planeación, al señalar que el Estado organizará un sistema nacional de planeación democrática, mediante la participación y de los planes de desarrollo, como instrumentos de los diversos sectores sociales recogiendo sus demandas y aspiraciones para después ser incorporadas en los planes y programas de desarrollo.

Artículo 27, párrafo tercero, establece la participación de la Nación en la ordenación y regulación de los Asentamientos humanos del País.

Artículo 73, fracción XXIX-C, establece la concurrencia de los tres niveles de gobierno en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos.

Artículo 115 fracciones II, III, V y VI, señalan la atribución del Municipio para la regulación del uso de suelo y la formulación de los planes y programas de Desarrollo Urbano.

A razón de las atribuciones señaladas en la Constitución Federal, se crearon diversas legislaciones tanto en el ámbito federal como en el ámbito local, con la finalidad de fijar las normas básicas e instrumentos de gestión y planeación para los asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, misma que señalan a continuación:

LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de noviembre del año 2016, en la que dentro de sus disposiciones tienen por objeto:

VI. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país;

VII. Establece la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los Municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional;

VIII. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre las Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales para la planeación de la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población.

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

X. Propiciar mecanismos que permitan la participación Ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información

transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la Ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE COLIMA

Publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el día 07 de mayo del año de 1994 y dentro de sus objetivos generales se encuentran:

• El de lograr un mayor desarrollo en el Estado;

• Regular el aprovechamiento del suelo urbano, acorde a la función social de la propiedad, con respeto a las garantías individuales y sociales que consagra la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

• Reforzar la política de desarrollo en el Estado de Colima, para reducir los desequilibrios regionales, garantizando la elevación de la calidad de vida de la población rural y urbana, la conservación del ambiente y el aprovechamiento de los recursos naturales, conforme los fines que señala el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal;

• Promover el adecuado ordenamiento territorial y ecológico de los asentamientos humanos; y

• Impulsar una mayor participación social en la planeación, ordenamiento y regulación de los centros de población, así como en la dotación y administración de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

Además tiene el objeto de fijar la concurrencia del Estado y de los Municipios en materia de desarrollo urbano para la planeación, ordenación y regulación de los centros de población; definir las normas para planear y regular las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado, así mismo definir los principios conforme a los cuales el Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios.

ARTÍCULO 19, fracción VIII, IX, X y XI, de la referida Ley, se determinan las facultades del Gobierno del Estado, dentro de las que se encuentra: Verificar la congruencia de los programas municipales entre sí y con el Programa Estatal, los programas regionales y los de ordenación de zonas conurbadas; Ordenar la publicación de los diferentes programas estatales y municipales de desarrollo urbano que aprueben las autoridades competentes; Verificar la congruencia de las acciones que se propongan ejecutar o autorizar los ayuntamientos con los programas de desarrollo urbano y Ordenar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de los programas de desarrollo urbano y las disposiciones que conforme la presente Ley lo ameriten;

De las atribuciones de los ayuntamientos

ARTICULO 73.- Los programas serán obligatorios para los particulares y para las autoridades correspondientes, a partir de la fecha que se establezca en el Decreto respectivo.

ARTÍCULO 76.- Los programas de desarrollo urbano, podrán ser modificados o cancelados cuando:

I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen;

ARTÍCULO 77.- La modificación o cancelación, podrá ser solicitada ante la autoridad correspondiente por:

…… VIII. Los Ciudadanos del Estado.

De la Zonificación urbana

ARTÍCULO 113.- A los Ayuntamientos corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población en su territorio; para ese efecto se entenderá por zonificación:

I. La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población;

II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas, dentro de las áreas a que se refiere la fracción anterior;

III. La determinación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

IV. La determinación y reglamentación de usos, destinos y reservas;

VI. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;

VII. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;

XI. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

XII. Las reservas para la expansión de los centros de población; y

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL ESTADO DE COLIMA.

Establece el conjunto de normas técnicas y de procedimiento para formular y administrar la plantación y el ordenamiento territorial de los centros de población en la Entidad, a través de los programas de desarrollo urbano. Para tal efecto se establecen:

I. La clasificación general de las áreas y predios;

II. La definición de la utilización general del suelo;

III. La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;

IV. La clasificación de los usos y destinos de áreas y predios,

V. Las normas de control de usos del suelo, indicando la compatibilidad de los usos y destinos en cada zona;

VI. Las normas de control de intensidad de la edificación;

VII. Las normas para el control de riesgos y la prevención de desastres y siniestros, aplicables según el tipo de utilización del suelo;

VIII. Las normas a que se sujetará la utilización de las edificaciones y sitios afectos al patrimonio arquitectónico y urbano del Estado;

IX. Los requerimientos generales para elaborar los estudios de impacto ambiental de los proyectos definitivos de urbanización y en su caso, de edificación;

X. Las normas relativas al diseño urbano;

XI. Las normas y criterios aplicables a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana;

XII. Los criterios de diseño arquitectónico;

XIII. La clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración del Programa Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar; y

XIV. Los documentos que conformaran los programas de desarrollo urbano y en particular sus normas de zonificación.

Artículo 11. Los programas que integran el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano conforme a las disposiciones de los artículos 40 al 42 de la Ley, establecerán zonificación en los siguientes niveles:

IV. El programa de desarrollo urbano de centro de población, contendrá su delimitación y la zonificación primaria y secundaria, que determinaran:

a) Las reservas, usos y destinos del territorio del centro de población;

b) La estructura urbana;

c) Los derechos de vía y de establecimiento para los servicios públicos;

d) Los espacios destinados a las vías públicas, así como las especificaciones y normas técnicas relativas a su diseño, operación y modificación; y

e) Los sitios, edificaciones o elementos que formen el patrimonio natural y urbano arquitectónico, para preservarlos y mejorarlos.

Artículo 13. El área de aplicación constituye el ámbito territorial del programa de desarrollo urbano, para regular el aprovechamiento de las áreas y predios.

La localización y delimitación precisa del área de aplicación de todo programa de desarrollo urbano o programa parcial, se establecerá con base en las coordenadas georreferenciadas que se determinen por la autoridad catastral.

Artículo 15. La clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar el aprovechamiento urbano que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

Las áreas se señalarán en los planos relativos al Ordenamiento Territorial del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población y a la Zonificación del Programa Parcial de Urbanización Para representar en estos planos las distintas áreas, se identificarán con la clave y sub-clave que les corresponda, al centro de las mismas, el número que las específica, y en su caso, el gráfico o traza propios, como establecen las disposiciones de este capítulo.

Artículo 16. Para cumplir los objetivos de los programas regionales, programas de desarrollo urbano de los centros de población y de los programas parciales de urbanización, se establece la siguiente clasificación de áreas, según su índole ambiental y el tipo de control institucional que al respecto se requiera:

I. Áreas de reserva urbana: las que comprenden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población Se identificaran con la clave RU y el número que las especifica. Las áreas de reserva urbana se subdividen en:

a) Áreas de reserva urbana a corto plazo: las áreas pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de urbanización básica, que determinan la disponibilidad de agua potable y la posibilidad de conexión a la red de drenaje sanitario, así como el suministro eléctrico y la conexión al sistema vial, o donde es factible realizarlas de inmediato. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (CP).

II. Áreas de restricción a infraestructura o instalaciones especiales: las áreas próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos, así como las franjas que resulten afectadas por el paso de infraestructuras y es necesario controlar y conservar por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas. Se identifican con la clave IE y el número correspondiente que las especifica. Las áreas de restricción de instalaciones especiales se subdividen en:

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE COMALA.

La Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Comala publicado el 05 de septiembre de 2009 establece para el predio como Reserva Urbana A Mediano Plazo (RU-MP-4). Al solicitar la presente modificación, el promovente reconoce que el ayuntamiento de Comala, es la autoridad competente a la que se refieren la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos que es su ley reglamentaria y basa su propuesta en las siguientes premisas.

Existe factibilidad de conexión al suministro de agua potable y de descarga del drenaje sanitario, de acuerdo al organismo operador.

Existe factibilidad de conexión al sistema de electrificación.

Existe conexión con la Av. Constitución y la calle Insurgentes.

Con lo anteriormente expuesto, se solicita a la autoridad municipal la autorización para cambiar la política de crecimiento urbano que actualmente tiene el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, referente a una fracción de **1-75-05** HAS, clasificadas como **Reserva Urbana A Mediano Plazo (RU-MP-4) y a Reserva Urbana A Corto Plazo (RU-CP-17) y Reserva Urbana A Corto Plazo (RU-CP-17´).**

DIAGNÓSTICO

Localización.

El predio que da motivo al presente Programa Parcial de Urbanización se encuentra ubicado en el Municipio de Comala en la cabecera municipal conocido como **Fracción B** del **predio rústico** denominado **Los Aguajes**, del cual se desprende el resto de **1-75-05 Has.**, y tiene las siguientes medidas y colindancias:

Al Noreste: En 315.03 m. con el camino a los Colomos;

Al Suroeste: En 353.07 m. con propiedad particular;

Al Sureste: En dos tramos, el primero de 41.65 m., y el segundo de 227.18 m. con el camino a Paredes; y

Al Noroeste: En 202.43 m. con propiedad que pasa al señor Manuel Torres Silva y Condueños.

Accesibilidad

El predio tiene acceso a través de la calle Insurgentes, como Arteria Colectora en la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Comala.

Infraestructura:

Agua potable y Drenaje. Por lo que se refiere al servicio de agua potable, el organismo operador, en este caso **COMAPAC** otorga la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, según lo hace constar el oficio no. **054/2017** de fecha del 04 de abril de 2017.

Electrificación. En el área existe cobertura de energía eléctrica, por lo que no representa problema alguno para el suministro de este servicio según el oficio no. **DPC-065/2016** emitido por la **Comisión Federal de Electricidad** el 07 de septiembre de 2016.

Clasificación de Áreas

El predio objeto de estudio se encuentra en una Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo correspondiéndole la nomenclatura **RU-MP-4**.

Zonificación

Zonificación. La zonificación que la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, por una parte, es Habitacional de Densidad Media **H3-9** y **H3-10**; y también interviene la zona de Mixto de Barrio Intensidad Baja **MB-1**.

Estructura Urbana:

En lo referente a la estructura vial, colindantes al predio se encuentran programadas la Arteria Colectora **AC-3**, que corresponde a la calle Insurgentes y la Calle de Distribución **CD-2**, que corresponde a la calle Los Granados.

MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA

A la Clasificación de Áreas.

Clasificación de áreas actual a modificar:

RU-MP-4 RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO.

RU-MP-4. Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie de **8.50 hectáreas.** Delimitada al norte por la vialidad de proyecto AC-2; al oriente por la vialidad de proyecto AC-3; al sur por la calle Constitución; y al poniente por el área de protección AP-4.

C**lasificación de áreas modificada:**

RU-MP-4 RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO.

RU-MP-4. Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie de **5.73 hectáreas.** Delimitada al norte por la Vialidad de Proyecto Arteria Colectora **AC-2**; al oriente por la Vialidad de Proyecto Arteria Colectora **AC-3**; al sur por el Área de Reserva Urbana a Corto Plazo **RU-CP-17**; y al poniente por el Área de Protección **AP-4**.

RU-MP-4´ RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO.

RU-MP-4´. Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie de **1.02 hectáreas.** Delimitada al norte por el Área de Reserva Urbana a Corto Plazo **RU-CP-17**; al oriente por la Vialidad de Proyecto Arteria Colectora AC-3; al sur por la Vialidad de Proyecto Arteria Colectora **AC-4**; y al poniente por el Área de Protección **AP-4**.

RU-CP-17 RESERVA URBANA A CORTO PLAZO.

RU-CP-17: Área de Reserva Urbana a Corto Plazo. Área conformada por un polígono, el cual cuenta con una superficie aproximada de **1.67 hectáreas.** Delimitada al norte por el Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo **RU-MP-4**, al oriente por la Vialidad de Proyecto Arteria Colectora **AC-3**; al sur por el Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo **RU-MP-4´**; y al poniente por el Área de Protección **AP-4**.

RU-CP-17´ RESERVA URBANA A CORTO PLAZO.

RU-CP-17´: Área de Reserva Urbana a Corto Plazo, con una superficie de **0.08 hectáreas.** Delimitada al norte y oriente por el Área de Prevención Ecológica **AP-2**, al sur por el Área de Urbanización Progresiva **AU-UP-1** y al poniente por el Área de Reserva Urbana a Largo Plazo **RU-LP-2**.

No se hacen modificaciones a la estructura urbana, así como tampoco a la zonificación.

CONCLUSIONES

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es **factible** la propuesta de modificar la clasificación de áreas para una fracción de un predio que actualmente está catalogado como Reserva Urbana a Mediano Plazo, modificándolo a Reserva Urbana a Corto Plazo, 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.

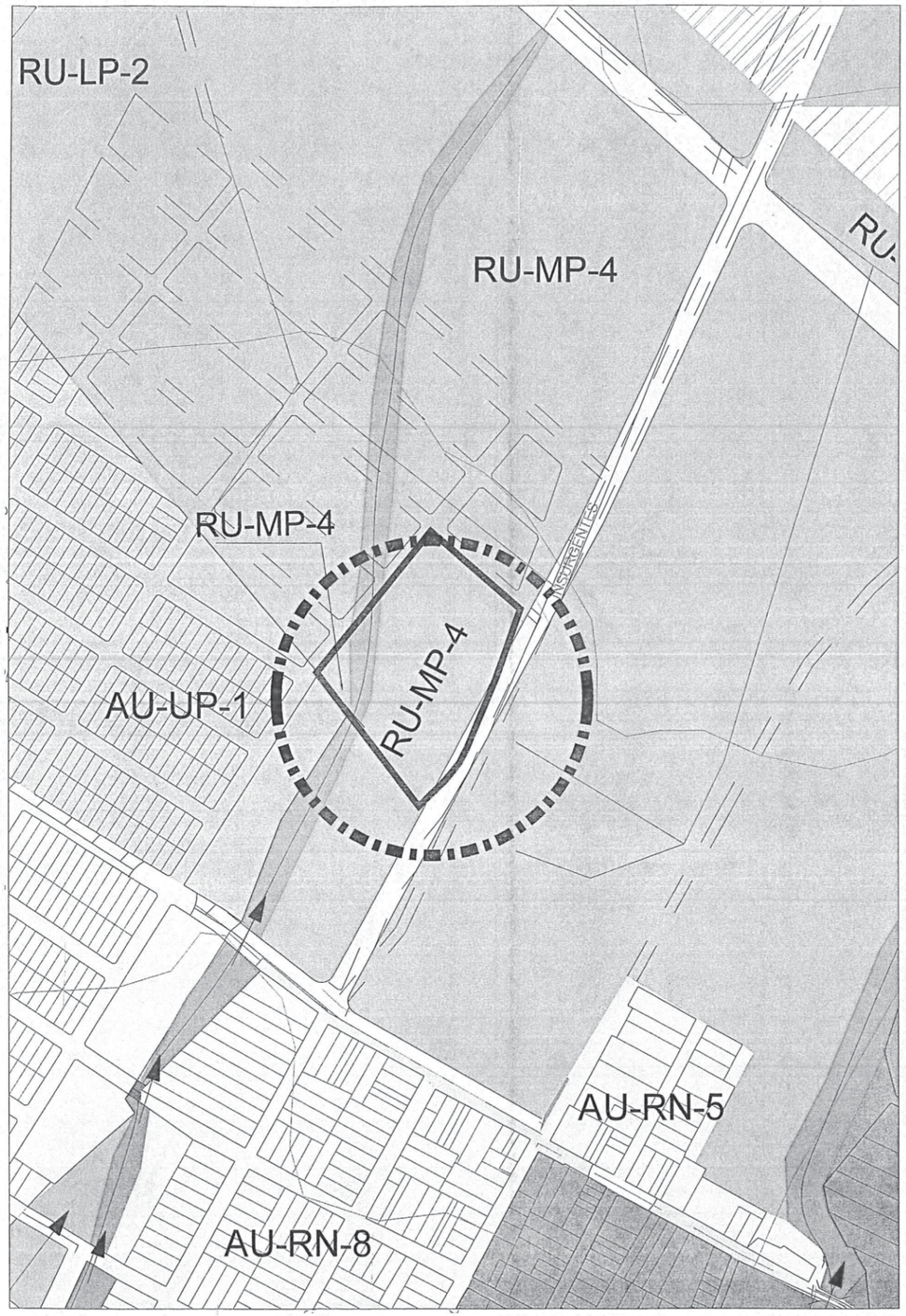
Asimismo, el estudio contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable ayuntamiento y cuya justificación se expresa en los considerandos del mismo.

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 de Comala, que contiene la 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

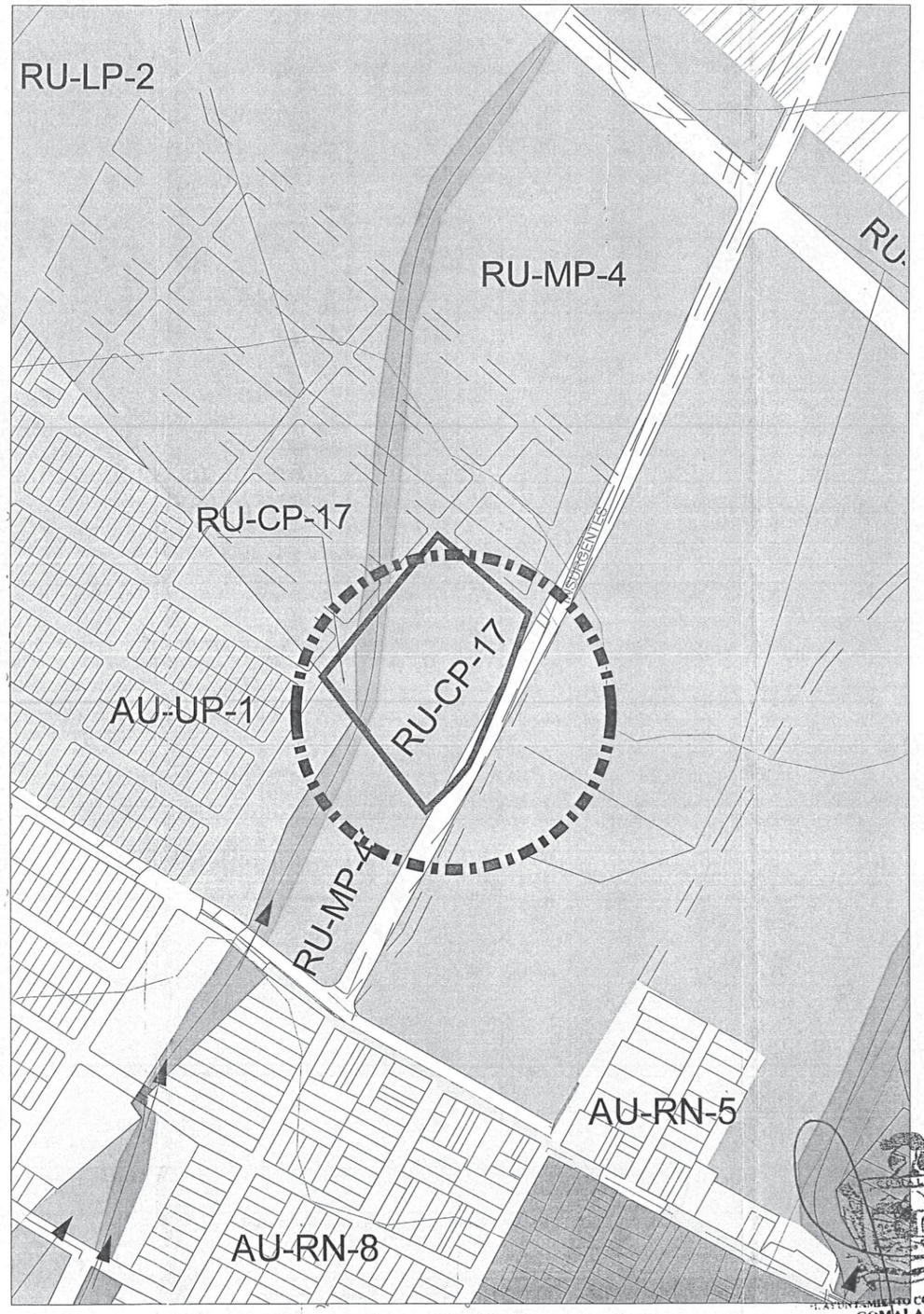
y mejoramiento del medio ambiente, así como para conservación de los objetivos que se determinan en el mismo Programa.

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 publicada la presente propuesta, se tramitará ante el H. Ayuntamiento de Comala el proyecto del Programa Parcial correspondiente, mismo que deberá mantener congruencia con la estrategia aquí señalada.



CLASIFICACIÓN DE ÁREAS ACTUAL



CLASIFICACIÓN DE ÁREAS MODIFICADAS

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE "COMALA"

REFERENTE AL PREDIO FRACCIÓN B DEL PREDIO AGUAJES

DESARROLLADOR:
LIC. AGUSTÍN VALENCIA SALAZAR Y/O C. MARÍA IRMA VALENCIA SALAZAR

SIMBOLOGÍA:

AU AREAS URBANIZADAS

AU	AREAS URBANAS INCORPORADAS
AU-UP	AREAS DE URBANIZACION PROGRESIVA
AU-RN	AREAS DE RENOVACION URBANA
AU-PF	AREAS DE PROTECCION A LA FISONOMIA URBANA
AU-PC	AREAS DE PROTECCION AL PATRIMONIO CULTURAL
AU-PH	AREAS DE PROTECCION AL PATRIMONIO HISTORICO
AUP	AREAS URBANIZADAS EN PROCESO DE INCORPORACION

RU AREAS DE RESERVA URBANA

RU-CP	AREAS DE RESERVA A CORTO PLAZO
RU-MP	AREAS DE RESERVA A MEDIANO PLAZO
RU-LP	AREAS DE RESERVA A LARGO PLAZO

IE AREAS RESTRICCION A INFRAESTRUCTURA

IE-RS	INSTALACIONES DE READAP. SOCIAL
IE-EL	INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD
IE-DR	INSTALACIONES DE DRENAJE
IE-AB	INSTALACIONES DE AGUA POTABLE
IE-SC	VIALIDADES REGIONALES

AN AREAS NATURALES PROTEGIDAS

ANe	AREA DE PROTECCION DE RECURSOS NATURALES

AT AREAS DE TRANSICION

AT	AREAS DE TRANSICION

AR AREAS RUSTICAS

AR-AGR	AREAS AGROPECUARIAS
AP	AREAS DE PREVENCION ECOLOGICA
CA	AREAS DE PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA

SIMBOLOGÍA BÁSICA:

- LÍMITE ÁREA DE APLICACIÓN
- CORRIENTE PERENE (RÍO)
- CORRIENTE INTERMITENTE
- LÍMITE DE PARCELA
- CAMINO: BRECHA, VEREDA
- CARR. ESTATAL 2 CARRILES
- CARR. FEDERAL 2 CARRILES
- AUTOPISTA FED. DE CUOTA 4 CARR.

PERITO URBANO

CONSULTORIA URBANO-AMBIENTAL

ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
PERITO URBANO 005
PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS
TEL/FAX :01 (312) 312-32-25 colurba@prodigy.com.mx COLIMA, COL.

PLANO: **CLASIFICACIÓN DE ÁREAS**
ESCALA: 1:4000

NO. LAMINA: **2**

LUGAR Y FECHA:
COMALA, COL, FEBRERO DE 2018

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL COMALA, COL. SECRETARÍA MUNICIPAL

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE "COMALA"

REFERENTE AL PREDIO FRACCIÓN B DEL PREDIO AGUAJES

DESARROLLADOR:
LIC. AGUSTÍN VALENCIA SALAZAR
Y/O
C. MARÍA IRMA VALENCIA SALAZAR

SIMBOLOGÍA:

ESTRUCTURA VIAL

JERARQUIA VIAL	EXISTENTE	PROPUESTA
VR VIALIDAD REGIONAL		
CARRETERA		
AUTOPISTA (4 carriles / cuota)		
VIALIDAD URBANA		
VAC vía de acceso controlado		
AC arteria colectora		
CD calle de distribución		
CL calle local		

NODO VIAL Cruce a nivel

NODO VIAL Cruce a desnivel

CR CORREDOR REGIONAL
CC CORREDOR URBANO

ESTRUCTURA TERRITORIAL

CV CENTRO VECINAL

CB CENTRO DE BARRIO

EQUIPAMIENTO URBANO

- ESTACION DE AUTOBUS URBANO
- ESTACION DE AUTOBUS FORANEO
- TERMINAL DE CARGA
- ESTACION DE FERROCARRIL
- SERVICIOS CARRETEROS

SIMBOLOGÍA BÁSICA:

- LÍMITE ÁREA DE APLICACIÓN
- CORRIENTE PERENE (RÍO)
- CORRIENTE INTERMITENTE
- LÍMITE DE PARCELA
- CAMINO: BRECHA, VEREDA
- CARR. ESTATAL 2 CARRILES
- CARR. FEDERAL 2 CARRILES
- AUTOPISTA FED. DE CUOTA 4 CARR.

PERITO URBANO
corurba CONSULTORIA URBANO-AMBIENTAL
ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
PERITO URBANO 002
PABLO NERUDA 602-F COL JARDINES DE LAS LOMAS
TELEFAX 01 (312) 312-32-25 corurba@hotmail.com COLIMA, COL.

PLANO: **ESTRUCTURA URBANA P.D.U.**

ESCALA: 1:4000

LÁMINA: 3

LUGAR Y FECHA:
COMALA, COL., FEBRERO DE 2018

EL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
COMALA, COL.
SECRETARÍA MUNICIPAL

EL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
COMALA, COL.
SECRETARÍA MUNICIPAL