



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIA GENERAL DE
GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ

Las leyes, decretos y demás disposiciones obligan y surten sus efectos desde el día de su publicación en este Periódico, salvo que las mismas dispongan otra cosa.



www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



EDICIÓN ORDINARIA

SÁBADO, 5 DE MARZO DE 2022

TOMO CVII

COLIMA, COLIMA

SUPLEMENTO
NÚM. 2

NÚM
22
16 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COLIMA, DEL PREDIO CONOCIDO COMO "RANCHO BLANCO", CON CLAVE CATASTRAL 03-99-051-659-000.

Pág. 3

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO Y DOCUMENTO

QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COLIMA, DEL PREDIO CONOCIDO COMO “RANCHO BLANCO”, CON CLAVE CATASTRAL 03-99-051-659-000.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 01.110/2022, de fecha 24 de enero de 2022, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 31 del citado mes y año, la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “El Estado de Colima”, del documento que contiene la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, Colima, del predio conocido como “Rancho Blanco”, con clave catastral 03-99-051-659-000**, promovido por los CC. Juan Manuel Ibarra Morales y Edgar Iván González Ramírez, por su propio derecho y en su calidad de apoderados de los CC. J. Jesús Aguirre Salazar, Jorge Aguirre Salazar, Martín Fuentes Virgen y Pedro Velázquez Santana.

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 Núm. 2, de la edición Núm. 42, de fecha 05 de septiembre del mismo año.

TERCERO.- Con fecha 20 de septiembre de 2021, el Cabildo del municipio de Comala, Colima, aprobó la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, Colima, del predio conocido como “Rancho Blanco”, con clave catastral 03-99-051-659-000**, como se advierte de la certificación del punto de acuerdo expedida por la Secretaría del Ayuntamiento del municipio de Comala, Colima, el 15 de diciembre de 2021, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

CUARTO.- Que informa la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, 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, que dictaminó la congruencia de la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, Colima, del predio conocido como “Rancho Blanco”, con clave catastral 03-99-051-659-000**, según consta en el documento del cual solicita su publicación.

QUINTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “El Estado de Colima”, el documento que contiene la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, Colima, del predio conocido como “Rancho Blanco”, con clave catastral 03-99-051-659-000**, en los términos precisados en los Considerandos del presente Acuerdo.

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

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “El Estado de Colima”, del documento que contiene la **Modificación al Programa de**

Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, Colima, del predio conocido como “Rancho Blanco”, con clave catastral 03-99-051-659-000, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 20 de septiembre de 2021.

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 “El Estado de Colima”.

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

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, el 02 de febrero del 2022.

A t e n t a m e n t e
“SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN”
LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA
Firma.

LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ
Firma.

LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA,
DESARROLLO URBANO Y MOVILIDAD
MARISOL NERI LEÓN
Firma.

VERSIÓN ABREVIADA

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COL. QUE INTEGRA AL CENTRO DE POBLACIÓN 1-20-32.67 HAS. Y LAS CAMBIA DE ÁREA AR-ARG-8 A RU-CP-29; Y SU RESPECTIVA ZONIFICACIÓN DE AG-9 A H3-28 Y MB-20, DEL PREDIO CONOCIDO COMO “RANCHO BLANCO” CON CLAVE CATASTRAL 03-99-92-051-659-000.

INTRODUCCIÓN

El presente documento es un instrumento de planeación urbana que propone la modificación a las estrategias de Clasificación de Áreas y Zonificación del “Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Comala” vigente, específicamente para la AMPLIACIÓN de la Reserva Urbana a Corto Plazo en un predio ubicado al Norponiente en la cabecera municipal dentro del límite de estudio y el límite de aplicación del actual PDU. El propósito final es el de obtener la posibilidad de tramitar la autorización para el aprovechamiento urbano del suelo, para la urbanización para fines habitacionales.

Contiene los elementos técnicos y jurídicos que sustentan la autorización para la ampliación a la Estrategia del Programa de Desarrollo Urbano vigente, para una fracción del predio rústico conocido con el nombre “RANCHO BLANCO”, ubicado en el Municipio de Comala, Colima, con una superficie de 1-20-32.67 Has.

Antecedentes.

Este estudio tiene aplicación territorial en la cabecera municipal de Comala, en una fracción de un predio propiedad de J. JESÚS AGUIRRE SALAZAR, JORGE AGUIRRE SALAZAR, MARTÍN FUENTES VIRGEN, PEDRO VELÁZQUEZ SANTANA, JUAN MANUEL IBARRA MORALES Y EDGAR IVÁN GONZÁLEZ RAMÍREZ, estos dos últimos apoderados legales y PROMOVENTES del presente instrumento. Lo anterior acreditado con PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LIMITADO EN CUANTO AL OBJETO DE SU APLICACIÓN, registrado en Escritura Publica No. 14,544, emitida por el Licenciado Héctor Michel Camarena, Notario Público de la Notaría Pública No. 7 de esta Demarcación. Como se establece en el mencionado poder, los promoventes pretenden urbanizar una superficie de 12,032.67 m², equivalente al porcentaje de copropiedad que poseen y que se acredita mediante Escritura

Pública No. 13,375, emitida por el Licenciado Héctor Michel Camarena, Notario Público de la Notaría Pública No. 7 de esta Demarcación, con fecha 7 de septiembre de 2020, registro anotado en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Colima en el Folio Real No. 282727-1.

Para el espacio territorial en que tiene efectos el presente instrumento; rige y da cumplimiento a la normativa constitucional, el PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA (PDU Comala), documento que dicta los lineamientos urbanos para la zona urbana en la cabecera municipal. Documento publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", el día 9 de septiembre de 2009. Y que tiene como su más reciente Modificación la publicada el día 07 de agosto del 2021: MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COLIMA, 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-AGR-7 A RUCP-24 Y SU RESPECTIVA ZONIFICACIÓN DE AG-8 A H3-26 Y MB-19, en donde entre otras modificaciones se amplían los límites de Centro de Población y se prolonga la Estructura Vial urbana para dar cabida a la integración del presente instrumento.

Es de gran importancia reconocer que el vigente PDU Comala aún se encuentra rezagado ante las cambiadas condiciones de la dinámica socio-territorial. La Reserva Urbana territorial de 2009 no consideró factores importantes para su localización, además asignó densidades (tamaños de lotes) que bloquean las posibilidades de adquisición del suelo para las capacidades de su demanda en la cabecera municipal. Lo que existe es una Reserva Urbana a Corto Plazo en sitio poco aptos (técnicamente) para la prestación de los servicios públicos; de difícil acceso al sistema vial; con condiciones físicas que encarecen cualquier intención de urbanización; o simplemente, por la especulación del mercado y ante las inexistentes políticas públicas de control; se han generado valores del suelo inaccesibles para los sectores sociales que menos poseen.

ANÁLISIS PARA LA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA.

Fundamentación y Marco jurídico:

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 27, párrafo tercero establece la participación de la Nación en la Ordenación y Regulación de los Asentamientos Humanos del país, en el artículo 73, fracción XXIX-C, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia; y en el artículo 115, fracciones II, III, V y VI señala la atribución de los ayuntamientos en cuanto a la Regulación del uso del suelo y la formulación de los planes y programas de Desarrollo Urbano.

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, publicada en el periódico oficial el 7 de mayo de 1994 señala en su artículo 76 que los programas de desarrollo urbano podrán ser modificados cuando:

- I. Exista una variación sustancial de las circunstancias que les dieron origen;
- II. Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables;
- III. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más eficiente;
- IV. No se inicien en las fechas señaladas o dejen de cumplirse en las etapas de realización, salvo caso fortuito o fuerza mayor; y
- V. Sobrevenga otra causa de interés público que los afecte.

Aclara además que en ningún caso se deberá cancelar un programa de desarrollo urbano, sin que se apruebe o publique uno nuevo.

Así mismo establece en su artículo 77 que la modificación podrá ser solicitada ante la autoridad correspondiente, entre otros, por los ciudadanos del Estado (artículo 77, fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima).

Al solicitar la presente MODIFICACIÓN, el promovente reconoce que el Municipio de Comala del Estado de Colima por conducto del H. Ayuntamiento Constitucional de Comala, es la autoridad competente a la que se refiere la Constitución y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para decidir sobre la planeación urbana de su territorio. Por ello a través de este instrumento se exponen los fundamentos y justificaciones necesarias para la autorización del Estudio para la MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, que implica la reforma a las estrategias de CLASIFICACIÓN DE ÁREAS y ZONIFICACIÓN para una fracción del predio rústico conocido como "Rancho Blanco", registrado en el Catastro municipal con clave: 03-99-92-051-659-000, ubicada al norponiente en la cabecera municipal, dentro del límite de centro de población, en el camino que conecta con la localidad de Agosto.

La propuesta de modificación encuentra su JUSTIFICACIÓN TÉCNICA en los siguientes argumentos:

SÍ ES PERTINENTE MODIFICAR EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA. El vigente PDU Comala ha quedado rezagado ante las cambiadas condiciones que le dieran origen. La Reserva Urbana generada entonces, no consideró factores importantes para su localización, o asignó densidades (tamaños de lotes) que bloquean las posibilidades de adquisición del suelo a los que menos tienen. Lo que existe ahora es una Reserva Urbana a Corto Plazo en sitios poco aptos (técnicamente) para la prestación de los servicios públicos; de difícil acceso al sistema vial; con condiciones físicas que encarecen cualquier intención de urbanización; o simplemente, por la especulación del mercado y ante las inexistentes políticas públicas de control, se han generado valores del suelo inaccesibles para los sectores sociales que menos poseen.

Aunque existen áreas de reserva urbana en la zona poniente y surponiente del centro de población de Comala, estas áreas no son susceptibles a desarrollarse en el corto plazo porque carecen de la infraestructura básica necesaria, además la tendencia de crecimiento hacia la parte norte y norponiente de la cabecera municipal es evidente, y se demuestra con los nuevos desarrollos de recién urbanización, o de reciente autorización, tales como: Fraccionamiento Campo Verde, Fraccionamiento Rancho Blanco, Campestre Rancho Blanco, Fraccionamiento Comala Mágico, Fraccionamiento Montes de Comala, Residencia San Juan, Lomas de Comala. En ese sentido el predio solicitante presenta ventajas sobre otros, pues es capaz de absorber las demandas que se originen por su consideración como reserva urbana a corto plazo. Según la tabla de Inventario de Reserva Urbana a Corto Plazo del PDU vigente en la actualidad solo el 9% de su superficie se presenta como FACTIBLE para la urbanización inmediata. Porque, aunque en varias de las Áreas de Reserva a Corto Plazo existe superficie sin aprovechamiento, estas se encuentran en condiciones legales o físicas que impiden el adecuado procedimiento de urbanización.

SÍ TIENE CONEXIÓN AL SISTEMA VIAL EXISTENTE (ESTRUCTURA URBANA). El área involucrada en el presente estudio tiene con una adecuada conexión al sistema vial del centro de población. Se accede a través de la vialidad existente que conecta la cabecera municipal con la localidad rural de Agosto (antes Rancho de Agosto). Este camino en el PDU vigente y sus modificaciones, se reconoce como una Arteria Colectora (AC-3) por su jerarquía funcional, pues permite el traslado regional entre localidades, así como el acceso a las Colonias Santa Cecilia y Campo Verde; articula con las Calles de Distribución CD-2 y CD-14. Arteria que además da lugar a la Centro Barrial CB-2.

SÍ TIENE DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y LA POSIBILIDAD DE CONEXIÓN A LA RED DE DRENAJE SANITARIO. Dada su proximidad con el área urbana, no existen problemas técnicos para proporcionar los servicios municipales básicos como agua potable, drenaje y saneamiento. La Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Comala (COMAPAC), Organismo Operador de estos servicios, emitió mediante Oficio No. Factibilidad-F-12/2021, de fecha 21 de mayo de 2021, la CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS, en donde se dicta FACTIBLE la prestación de servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento conforme a los requerimientos establecidos por el Consejo de Administración de la COMAPAC.

SÍ TIENE FACTIBILIDAD PARA CONECTARSE INMEDIATAMENTE AL SERVICIO DE SUMINISTRO ELÉCTRICO DE LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD. En relación al servicio de energía eléctrica existe a la factibilidad de conexión a dicha infraestructura. A pie del predio, sobre el camino que la da frente (camino a Agosto), se ubican líneas de media tensión que permiten la conexión inmediata al suministro eléctrico (ver Plano D2 y D2.1, Topografía de Área de Estudio y de Aplicación). La Comisión Federal de Electricidad a través de la Jefatura del Departamento de Planeación-Construcción, emitió con fecha 27 de mayo de 2021, la FACTIBILIDAD Número: DPC-053/2021, donde, entre otras cosas, se señala lo siguiente: "... le informamos que existe FACTIBILIDAD para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para una fracción de la Fracción "A" del predio rústico denominado "Rancho Blanco" que formo parte del predio

denominado "Los Aguajes", identificado con clave catastral 03-99-92-051-659-000, ubicado en la cabecera municipal en el camino a la localidad de Agosto, Col. ..."

SÍ ES PERTINENTE MODIFICAR EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA. Ante las condiciones de la vida actual: la dinámica social, económica, ambiental y política, se hace necesario que las estrategias urbanas para el desarrollo se apliquen de manera que eficienten el territorio y sus recursos. La densificación de la población y la adecuada concentración de bienes y servicios generan mejores ciudades; ofrecen mayores oportunidades a sus habitantes y generan incremento en la calidad de vida. La densificación, a través de la generación de desarrollos habitacionales de densidad media (H3), ofrece un variado número de beneficios a sus residentes (costo del suelo, calidad de espacios habitables, infraestructura eficiente, movilidad adecuada, entre otros), que, aunado a las actuales normativas urbanas, en cuanto a usos y destinos permitidos en ellos, se logra una efectiva articulación de actividades socio-económicas que favorecen al desarrollo humano de sus residentes.

Por lo anterior, se PROPONE incorporar una superficie de 1-20-32.67 Hectáreas al Área de Reserva Urbana del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, para asignar al predio las estrategias de: **ÁREA DE RESERVA URBANA A CORTO PLAZO, ZONIFICACIÓN HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA (H3) y parcialmente MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA (MB2).**

BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO.

Se presentan a continuación las disposiciones legales que corresponden al planteamiento de reasignación o modificación de las estrategias de desarrollo urbano establecidas originalmente en el Programa de Desarrollo Urbano de Comala y en sus posteriores modificación o actualizaciones, para aplicarse al predio multicitado.

De la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima:

Artículos: 10,14, 21, 22, 54, 55, 56, 65, 76, 77, 113 y demás relacionados.

Del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima:

Artículos: 15, 16, 19, 20, 26, 27, 50, 51, 56, 59, 62, 64, 65, 68 y demás relacionados.

DIAGNÓSTICO.

Delimitación y ubicación del Área de Aplicación.

El predio del presente estudio es conocido como Fracción "A" del predio rústico denominado "Rancho Blanco" que formó parte del predio denominado "Los Aguajes", ubicado a inmediaciones del pueblo de Comala, Colima, con una superficie de 5-95-47.52 Has comprendida en las medidas y colindancias que se describen a continuación:

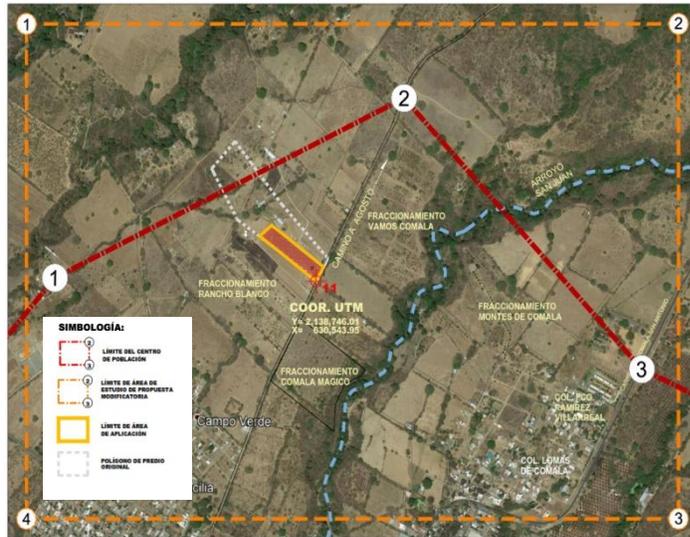
Al Noreste: en 535.86 MTS. con propiedad que es o fue de los señores María Aguirre Salazar, Rafael Fuentes Aguirre y Pedro Velázquez Santana;

Al Sureste: en 76.79 MTS. con camino a la localidad de Agosto;

Al Suroeste: en 565.007 MTS. con propiedad que es o fue de María Aguirre Salazar; y

Al Noroeste: en 89.494 MTS. con propiedad que es o fue de J. Jesús Salazar Ramos.

De este predio sólo se pretende modificar el 20.206% de su superficie; superficie a la que denominamos **ÁREA DE APLICACIÓN**, sitio único en que se aplicarán las estrategias de la presente modificación al PDU de Comala.



El **ÁREA DE APLICACIÓN** tiene una superficie de 1-20-32.67 hectáreas, comprendidas totalmente dentro del área de estudio, la cual se encuentra delimitada en términos generales como se indica a continuación:

AL NORESTE: 221.91 MTS., CON RESTO DE LA PROPIEDAD;

AL SURESTE: 52.40 MTS., CON CAMINO A LA LOCALIDAD DE AGOSTO;

AL SUROESTE: 240.98 MTS., CON PROPIEDAD PARTICULAR MARÍA AGUIRRE SALAZAR; Y

AL NOROESTE: 53.59 MTS., CON RESTO DE LA PROPIEDAD.

Medidas que se detallan en el cuadro de construcción siguiente:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,138,852.01	630,448.88
1	2	N 54°44'21.68" W	73.98	2	2,138,894.71	630,388.47
2	3	S 49°15'24.74" W	53.59	3	2,138,859.74	630,347.87
3	4	S 55°03'54.98" E	28.21	4	2,138,843.58	630,371.00
4	5	S 54°37'40.86" E	26.93	5	2,138,827.99	630,392.95
5	6	S 54°32'35.18" E	31.57	6	2,138,809.68	630,418.67
6	7	S 54°07'59.83" E	31.89	7	2,138,791.00	630,444.51
7	8	S 54°20'37.79" E	29.19	8	2,138,773.98	630,468.23
8	9	S 54°19'33.95" E	31.83	9	2,138,755.42	630,494.09
9	10	S 54°14'18.38" E	31.81	10	2,138,736.83	630,519.90
10	11	S 54°28'46.73" E	29.55	11	2,138,719.66	630,543.95
11	12	N 28°38'09.31" E	30.03	12	2,138,746.01	630,558.34
12	13	N 28°27'54.07" E	17.43	13	2,138,761.33	630,566.65
13	14	N 28°34'23.38" E	4.94	14	2,138,765.68	630,569.01
14	15	N 54°20'41.50" W	86.68	15	2,138,816.20	630,498.58
15	1	N 54°14'02.08" W	61.26	1	2,138,852.01	630,448.88
SUPERFICIE = 12,032.67 M²						

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

A LA DELIMITACIÓN DE CENTRO DE POBLACIÓN.

El presente instrumento NO propone la modificación del Límite de Centro de Población. El Área de Aplicación del presente instrumento se localiza dentro de los límites de centro de población vigente. 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 PROPUESTA (nueva):

RU-CP-29. Área de Reserva a Corto Plazo, con una superficie aproximada de **1.21 Has.**, limita al norte, al sur y al poniente por el Área Rústica Agropecuaria **AR-ARG-8** y al oriente 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 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.

Zonificación PROPUESTA (nueva):

H3-28. Zona Habitacional de Densidad Media, con una superficie aproximada de **1.05 Has.**, delimitada al norte, al sur y al poniente por la Zona Agropecuaria **AG-9**; al oriente por la Zona Mixto de Barrio Intensidad Media, **MB-20**. Corresponde a la Área de Reserva Urbana **RU-CP-29**.

MB-20. Zona Mixto de Barrio Intensidad Media, con una superficie aproximada de **0.16 Has.**, delimitada al norte y al sur por la zona Agropecuaria **AG-9**, al poniente por la Zona Habitacional de Densidad Media **H3-28**, y al oriente por la zona Agropecuaria **AG-8**, Arteria Colectora (**AC-3**) de por medio. Corresponde al Área de Reserva Urbana **RU-CP-29**.

A LA ESTRUCTURA URBANA.

El presente instrumento NO propone la modificación la Estructura Urbana vigente. El predio correspondiente al área de aplicación del presente instrumento se inscribe en las áreas a urbanizar de la vigente estructura urbana del Programa de Desarrollo urbano de Centro de Comala.

CONCLUSIONES.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es FACTIBLE la propuesta de modificar la Clasificación de Áreas y Zonificación para el predio objeto del presente trámite, que antes del presente proceso, no era Reserva Urbana, modificándolo a Reserva Urbana a Corto Plazo, y asignándole la zonificación más adecuada. Lo anterior 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 de Comala y cuya justificación se expresa en los considerandos del mismo.

Para que surta los efectos legales, la publicación 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 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.

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COL. QUE INTEGRA AL CENTRO DE POBLACIÓN 1-20-32.67 HAS. Y LAS CAMBIA DE ÁREA AR-ARG-8 A RU-CP-29; Y SU RESPECTIVA ZONIFICACIÓN, DE AG-9 A H3-28 Y MB-20, DEL PREDIO CONOCIDO COMO "RANCHO BLANCO" CON CLAVE CATASTRAL 03-99-92-051-659-000.



SIMBOLOGÍA:

AU	ÁREAS URBANIZADAS	RU	ÁREAS DE RESERVA URBANA
AU-UP	ÁREAS URBANAS INCORPORADAS	RU-CP	ÁREAS DE RESERVA A CORTO PLAZO
AU-RN	ÁREAS DE RENOVACION URBANA	RU-MP	ÁREAS DE RESERVA A MEDIANO PLAZO
AU-PF	ÁREAS DE PROTECCION A LA FISIONOMIA URBANA	RU-LP	ÁREAS DE RESERVA A LARGO PLAZO
AU-PC	ÁREAS DE PROTECCION AL PATRIMONIO CULTURAL	AN	ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS
AU-PH	ÁREAS DE PROTECCION AL PATRIMONIO HISTORICO	ANo	ÁREA DE PROTECCION DE RECURSOS NATURALES
AUP	ÁREAS URBANIZADAS EN PROCESO DE INCORPORACION	AT	ÁREAS DE TRANSICION
		AR	ÁREAS RUSTICAS
		AR-AOR	ÁREAS AGROPECUARIAS
		AP	ÁREAS DE PREVENICION ECOLOGICA
		CA	ÁREAS DE PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA

POLIGONO DE PREDIO ORIGINAL
 LIMITE DEL CENTRO DE POBLACION

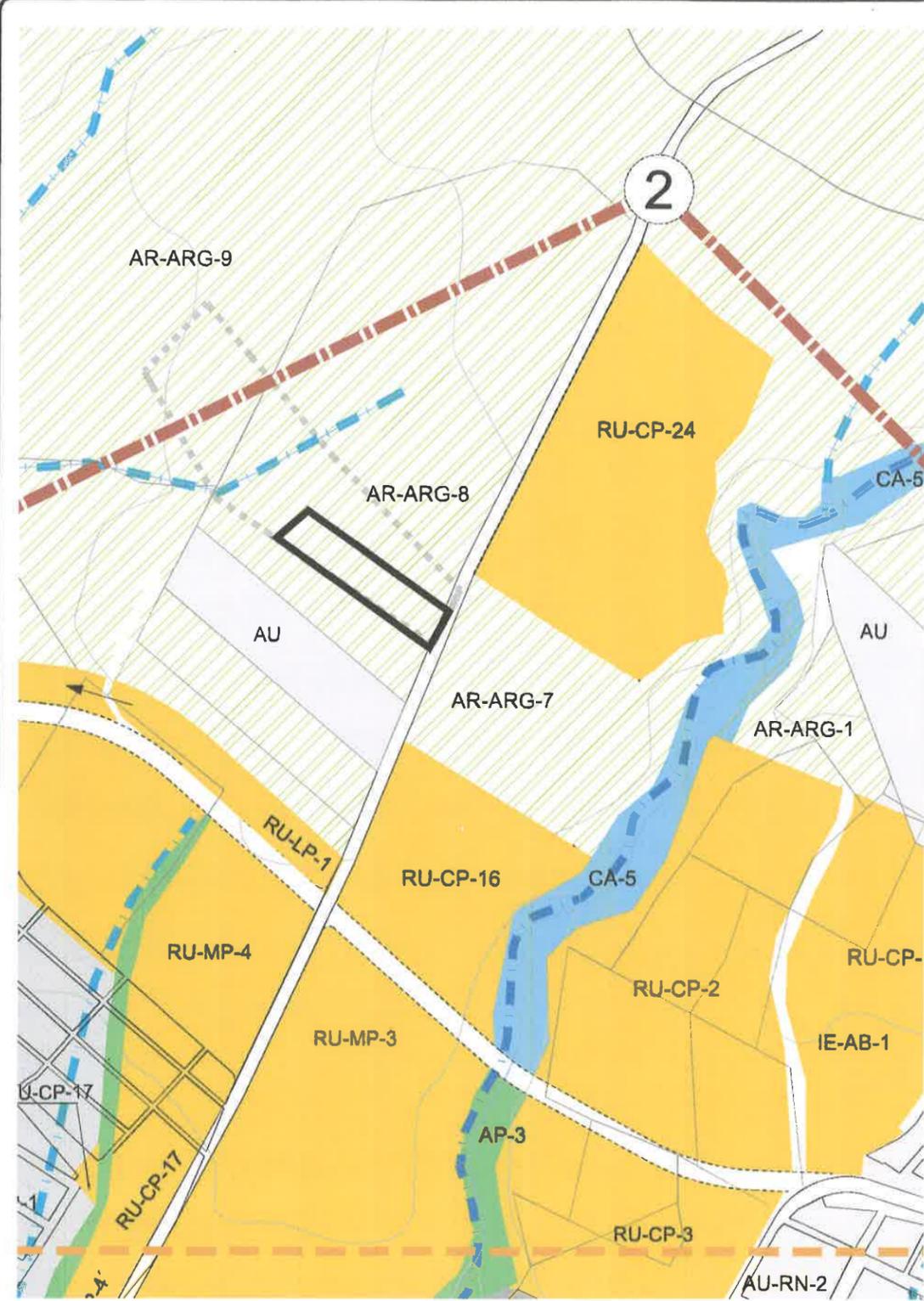
UBICACION:
PREDIO RÚSTICO "RANCHO BLANCO"
CAMINO A LOC. DE AGOSTO, COMALA, COL.

PROPIETARIO:
LIC. JUAN MANUEL BARRA MORALES
ING. EDGAR IVÁN GONZÁLEZ RAMÍREZ
ABOGADOS LEGALES

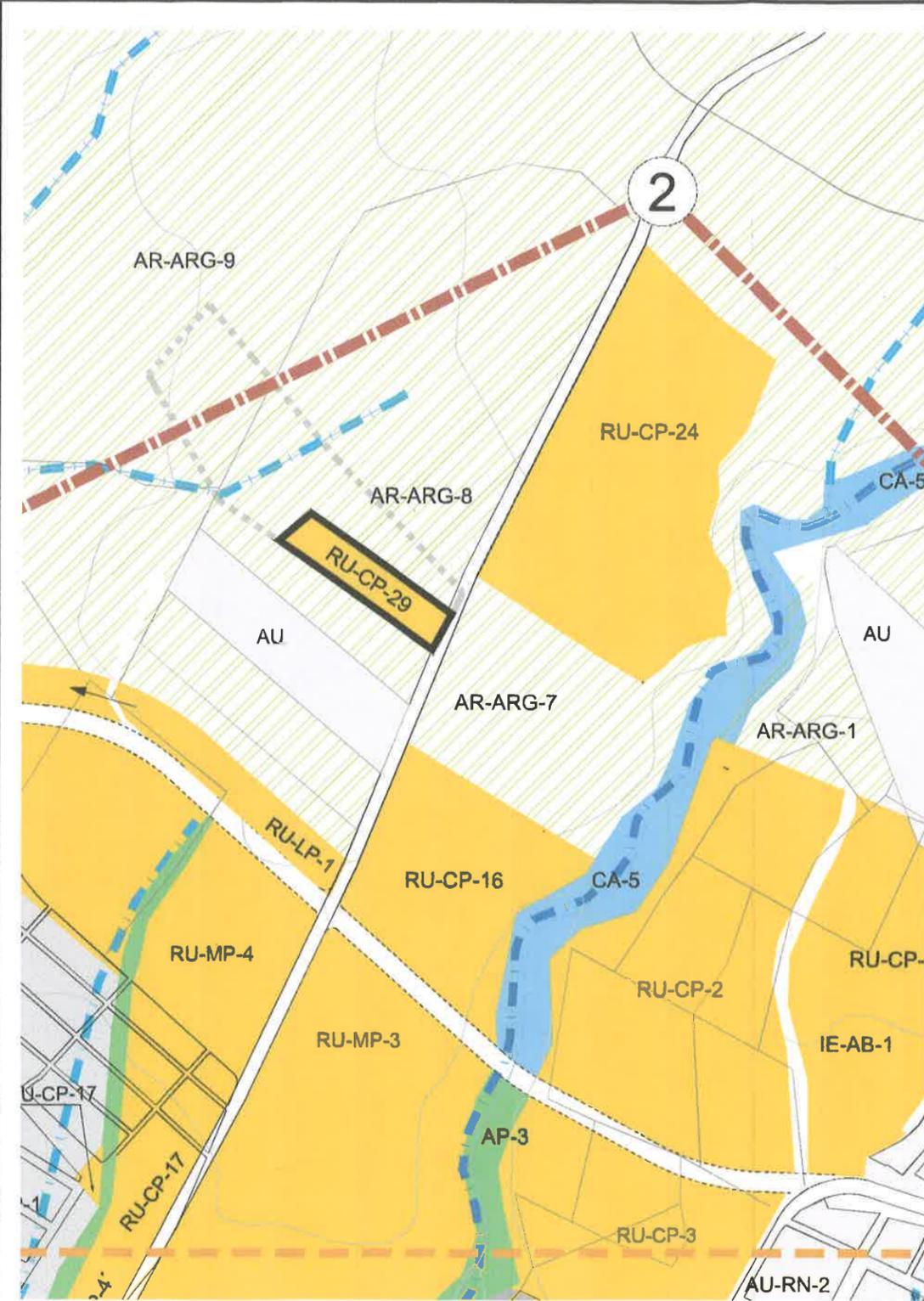
PERITO URBANO:
ING. ABE. JUAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD
PERITO URBANO 03/2019_CEDULA 5718717

PLANO:
CLASIFICACIÓN DE ÁREAS ACTUAL Y PROPUESTA
E-2a

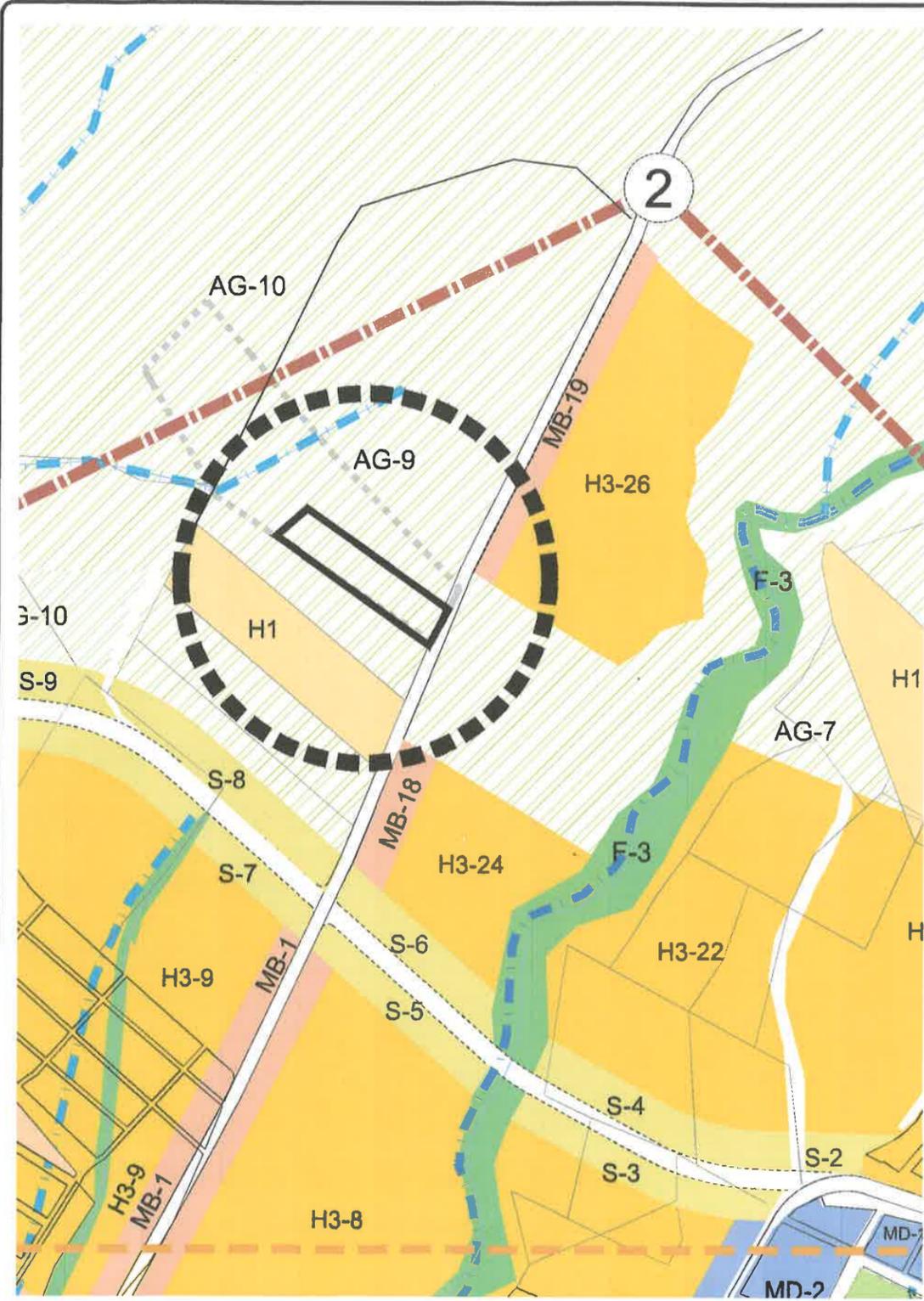
LUGAR Y FECHA:
COMALA, COL. AGO 2021
SECRETARÍA MUNICIPAL



ESTRATEGIA DE CLASIFICACIÓN DE ÁREAS ACTUAL



ESTRATEGIA DE CLASIFICACIÓN DE ÁREAS PROPUESTA



ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN ACTUAL



ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN PROPUESTA

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COL. QUE INTEGRA AL CENTRO DE POBLACIÓN 1-20-32.67 HAS. Y LAS CAMBIA DE ÁREA AR-ARG-8 A RU-CP-29; Y SU RESPECTIVA ZONIFICACIÓN, DE AG-9 A H3-28 Y MB-20, DEL PREDIO CONOCIDO COMO "RANCHO BLANCO" CON CLAVE CATASTRAL 03-99-92-051-659-000.



SIMBOLOGÍA:

TIPOS DE ZONAS

F	ACTIVIDADES SILVESTRES
AG	AGROPECUARIO
H1H	HABITACIONAL CAMPESTRE LAS HUERTAS
H1	HABITACIONAL CAMPESTRE
H2	HABITACIONAL DENSIDAD BAJA
H3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA
H4	HABITACIONAL DENSIDAD ALTA
MB	MIXTO DE BARRIO
MD	CORREDOR URBANO MIXTO
CB	COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE BARRIO
CC	COMERCIAL Y DE SERVICIOS CENTRAL
S	SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y EL COMERCIO
E1	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
EE	EQUIPAMIENTO ESPECIAL
EV	PARQUES Y JARDINES URBANOS
PA	ESPACIOS VERDES ABIERTOS
PA	PARKER ARQUEOLOGICO "MACHIMONTONES"
IN	INFRAESTRUCTURA
I2	INDUSTRIA LIGERA DE BAJO IMPACTO

② LÍMITE DEL CENTRO DE POBLACIÓN

③ LÍMITE DEL CENTRO DE POBLACIÓN

□ LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN

— CORRIENTE DE AGUA INTERMITENTE

— CORRIENTE DE AGUA PERENNE

□ POLIGONO DE PREDIO ORIGINAL

UBICACIÓN:
PREDIO RÚSTICO "RANCHO BLANCO"
CAMINO A LOC. DE AGOSTO, COMALA, COL.

PROPIETARIO:
LIC. JUAN MANUEL IBARRA MORALES
ING. EDGAR IVAN GONZALEZ RAMIREZ
APODERADO LEGAL

PERITO URBANO:
MTRO. ARO. JUAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD
PERITO URBANO 03/2019_CEDULA 5718717

PLANO:
ZONIFICACIÓN ACTUAL Y PROPUESTA
E-3a
LUGAR Y FECHA: H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL COMALA, COL. AGO 2021
SECRETARÍA MUNICIPAL

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

**PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Ma Guadalupe Solís Ramírez

Secretaria General de Gobierno

Licda. Adriana Amador Ramírez

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

CP. Betsabé Estrada Morán

LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías

ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez

Lic. Gregorio Ruiz Larios

ISC. José Manuel Chávez Rodríguez

Mtra. Lidia Luna González

C. Luz María Rodríguez Fuentes

C. María del Carmen Elisea Quintero

LI. Marian Murguía Ceja

Para lo relativo a las publicaciones que se hagan en este periódico, los interesados deberán dirigirse a la Secretaría General de Gobierno.

El contenido de los documentos físicos, electrónicos, en medio magnético y vía electrónica presentados para su publicación en el Periódico Oficial ante la Secretaría General de Gobierno, es responsabilidad del solicitante de la publicación.

Tel. (312) 316 2000 ext. 27841
publicacionesdirecciongeneral@gmail.com
Tiraje: 500