

CONTENIDO

1. ANTECEDENTES

- 1.1 De Propiedad
- 2.1 De Planeación

2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

- 1.1 Bases de Planeación

3. FUNDAMENTACIÓN

- 1.1 Marco Jurídico
- 2.1 Bases y Criterios de Ordenamiento

4. DIAGNOSTICO

- 1.1 Localización
- 2.1 Accesibilidad
- 3.1 Clasificación de Áreas

5. MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA

- 1.1 a la Clasificación de áreas
- 2.1 a la Zonificación

6. CONCLUSIONES

1.- ANTECEDENTES

1.1. De Propiedad

Mediante contrato de permuta de fecha 07 de diciembre del año 2012, celebrado ante la fe del licenciado Adolfo Virgen Schulte, notario titular de la notaria número 12 de esta demarcación, el señor Lino Romero Velasco permuta y entrega “en plena posesión a la señora **Miryam de la Dolorosa Pons González**, una superficie de 1,701.592m², que se suma a la superficie entregada de 5,000.00m² mediante contrato celebrado con anterioridad, haciendo un total de 6,701.592m²”, los cuales forman parte del inmueble denominado “El Añil” con superficie de 21-71-00 Has. Propiedad del primero; dicho predio se ubica en el polígono RU-LP-2 del Programa de Desarrollo Urbano de La Capacha, polígono objeto de este estudio. El inmueble que se permuta tiene las siguientes ,medidas y colindancias: **Al noreste**, en 72.52m con el señor Lino Romero Velasco, más una medida equivalente de a 5.74m que forman parte del camino de acceso; **al sureste**, en 49.92m con el camino El Chanal-LA Capacha, más 5.36m que colinda con camino saca cosechas que a su vez sirve de camino de acceso al inmueble dado en permuta; **al oriente**, en 51.55m con el fraccionamiento del predio “El Añil” del señor Domingo Ramírez, sigue en 48.84m con el del señor Lino Romero Velasco; **al poniente**, en 102.62m camino de acceso de por medio al predio en permuta, con el ejido Villa de Álvarez; esto, según se asienta en la cláusula segunda del referido contrato.

1.2. De Planeación

El Programa de Desarrollo Urbano de La Capacha publicado en el periódico oficial “EL ESTADO DE COLIMA” el 06 de junio de 2009 es el documento rector del crecimiento urbano en la localidad y por tanto, el principal elemento orientador del Desarrollo en su ámbito territorial de aplicación.

Es así mismo uno de los instrumentos para la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población que señalan tanto la Ley General de Asentamientos Humanos, como la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, en su apartado del sistema estatal de planeación.

Un estudio tendiente a modificar la estrategia de tal instrumento en cualquiera de sus áreas y zonas debe estar en concordancia con su estructura y metodología, de ahí la conveniencia de hacer un breve repaso de sus propósitos y estrategia.

El Programa de Desarrollo Urbano de La Capacha tiene como objetivos generales los siguientes:

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO
URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE
LA CAPACHA, COL.

I. Garantizar la congruencia del presente Programa con la legislación y los sistemas nacional y estatal de planeación del desarrollo urbano vigentes y constituirse en un documento rector del ordenamiento territorial y poblacional de La Capacha y herramienta de control municipal;

II. Integrarse a las Políticas, Lineamientos y Estrategias Generales del Desarrollo del Estado;

III. Fungir como instrumento rector en la toma de decisiones y orientador de las inversiones en general, de acuerdo a las condiciones, potencialidades y restricciones del territorio y a la imagen objetivo del Centro de Población de La Capacha;

IV. Prever las condiciones de planeación y de diseño urbano para el idóneo desarrollo de las familias en términos de identificación social, seguridad, tranquilidad y estabilidad emocional de los individuos, alentando el arraigo de la población;

V. Propiciar una estructura urbana adecuada para las áreas de futuro crecimiento y su integración al entorno natural y urbano inmediato, como un esfuerzo de planeación de tipo institucional basada en el consenso social en apoyo a la autoridad municipal para su estricta aplicación;

VI. Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a las condiciones de su territorio;

VII. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano;

VIII. Ser el instrumento por el cual se ejecutan las decisiones de la población en cuanto al rumbo e imagen que es más conveniente para la localidad.

Definir las acciones de mejoramiento urbano mediante las cuales se posibilite la regularización de la tenencia de la tierra.

Con relación a su Estrategia General de Desarrollo señala los siguientes:

Según la Perspectiva de Crecimiento Demográfico y considerando la población máxima proyectada para el 2025 de ajuste exponencial planteada en las Bases y Criterios de Ordenamiento, el área urbana de La Capacha absorberá un crecimiento de moderado a alto, puesto que la dinámica demográfica supone además del crecimiento natural, una detonación socio-económica que inducirá corrientes migratorias mayores y que permitirá a la localidad alcanzar tasas superiores a las registradas históricamente, es decir un escenario de mayor

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO
URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE
LA CAPACHA, COL.

desarrollo que el actual, por lo cual la localidad de La Capacha deberá estar preparada para este incremento.

En el área urbana de La Capacha se asentaba una población de 720 habitantes en el año 2005, a partir de la cual se han fijado horizontes de planeación al corto plazo 2009, mediano plazo 2012, y largo plazo 2025. Sin embargo, como se mencionó, en las ciudades interactúan un sin número de variables que permiten su crecimiento demográfico y así mismo su desarrollo, significando que cualquier proyección poblacional siempre será una hipótesis. Por lo tanto, se toma como base la cifra máxima que corresponde al ajuste exponencial, de 2,508 habitantes, debido a las características de la zona, atractivas para el desarrollo, teniendo en cuenta que dicha cifra no debe significar una limitante para el ordenamiento y protección del área desde la fecha actual.

Como consecuencia de la conurbación entre las ciudades de Colima y Villa de Álvarez debida a la dinámica actividad económica que estas últimas presentan, la localidad de La Capacha se verá seriamente impactada por el desarrollo urbano, por lo que es importante delimitar la localidad con un área de transición, tomando en cuenta además, las necesidades económicas y espaciales de la población y su deseo de permanecer en su comunidad, permitiendo ofertar suelo accesible, siempre en respeto a su entorno natural y cultural.

Fuera de esta área de transición se consideran los usos convenientes para el resto del área de aplicación, con el objeto de planear y regular el desarrollo urbano de la zona, que se está viendo inmersa en un inminente fenómeno de conurbación con la ciudad de Colima, siendo necesario prever, además, la protección de la identidad, el patrimonio y las áreas naturales.

Se privilegiaron en el corto plazo las áreas que más rápido se pueden integrar al área urbana de Colima, proponiendo el largo plazo a la zona más alejada de la ciudad de Colima hacia el norte.

2.- PROPUESTA DE MODIFICACION

El objetivo de este estudio es el de aportar los elementos técnicos y jurídicos que hagan posible la autorización para la modificación de la estrategia del instrumento vigente, en lo referente a los apartados de clasificación de áreas y zonificación para el polígono identificado como RU-LP-2; dentro del cual se localiza el predio rústico identificado como “El Añil” del centro de población de La Capacha, el cual se pretende desarrollar de manera inmediata, por lo que es necesario modificar su política de ocupación a **Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-10**; así mismo se pretende modificar su actual zonificación de Habitacional Densidad Baja H2-5 y Corredor Mixto de Barrio intensidad media MB2-8, por el de Corredor Urbano Mixto intensidad Media **MD2-13**.

2.1 Bases de Planeación:

El Programa de Desarrollo Urbano de La Capacha, vigente a partir del 06 de junio del 2009, ubica a la zona objeto del presente estudio como una reserva urbana a largo plazo y una zonificación con uso Habitacional de densidad baja, contenida en el polígono H2-5 y un corredor mixto de barrio MB2-8, además el predio se encuentra delimitado por dos importantes vías de comunicación; siendo estas la vialidad principal VP-1 que corre paralela al arroyo el Zopilote y la arteria colectora AC-2, actualmente callejón que une a esta localidad con la de El Chanal.

La propuesta que la propietaria del predio, la C. Myriam de la Dolorosa Pons González somete a la consideración del Honorable Cabildo con la finalidad de obtener su autorización para la modificación del programa de desarrollo urbano en el área correspondiente al predio de su propiedad, para modificar la política de ocupación y la zonificación autorizadas, la estructura urbana no se modifica.

Posteriormente, una vez obtenida la autorización del cambio de estrategia en cuanto a la clasificación de áreas y zonificación, el promotor presentará las adecuaciones pertinentes en su correspondiente programa parcial de urbanización.

Esta propuesta encuentra su **justificación técnica** en los siguientes argumentos:

- Sobre la vialidad que une a las localidades de la Capacha con El Chanal, se han venido realizando algunos aprovechamientos urbanos del suelo, lo que ha permitido contar con los servicios de agua potable y energía eléctrica, indispensables para cualquier aprovechamiento urbano del suelo; este es el caso del predio objeto de estudio, el cual cuenta con dichos servicios urbanos como se acredita con la documentación anexa.

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE LA CAPACHA, COL.

- El área RU-LP-2, se localiza más próxima al centro de población regulado por este PDU que el área RU-MP-3 un poco más alejada, lo cual ha propiciado que se ocupen primero las reservas de largo plazo.
- Atendiendo a la problemática del caso anterior, resulta lógico modificar los horizontes de ocupación a fin de hacerlos más congruentes con la forma de crecimiento natural de los centros de población; es decir colocar en primer término los de corto plazo, posteriormente los de mediano plazo y, al final los de largo plazo.
- Algunos de los desarrollos presentes en este corredor se ubican en un área de aprovechamiento de los recursos naturales; en este caso, un área rústica agropecuaria AR-AGR-3 haciendo propicio su aprovechamiento como desarrollos campestres, no así el predio objeto del presente estudio, el cual se ubica en un área de reserva urbana RU-LP-2 en la cual son predominantes los usos habitacionales, en este caso el habitacional de densidad baja H2.
- En cuanto al cambio de zonificación, se propone, bajo la lógica de crear un corredor espejo al que se encuentra frente a este predio, pues no se entiende la razón que uno sea Mixto de barrio intensidad media MB2 y su par, arroyo de por medio, sea Corredor Urbano Mixto Intensidad media MD2, con esta propuesta se generarán usos del suelo compatibles y no diferenciados a lo largo del par vial propuesto en el PDU; asimismo, la propuesta busca prolongar la misma zonificación establecida en el propio instrumento de planeación en el polígono colindante en la parte sur, por lo que no se encuentra inconveniente o contradicción alguna en esta propuesta de modificación.

3.- FUNDAMENTACIÓN

3.1 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;

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO
URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE
LA CAPACHA, COL.

- II. se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables; y que dicha modificación;
- III. surjan técnicas diferentes que permitan una realización mas 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 entre otros, por los ciudadanos del Estado.

Al solicitar el presente cambio de uso del suelo, el promovente reconoce que el ayuntamiento de Colima, por conducto de su Dirección General de Desarrollo Sustentable es la autoridad competente a la que se refieren la Constitución General y la Ley General de Asentamientos Humanos que es su ley reglamentaria y basa su propuesta en las siguientes premisas.

- Se solicita a la autoridad municipal la autorización para la modificación de la clasificación de área, ya que es la misma que en su momento autorizó el instrumento de planeación del desarrollo urbano vigente.
- Esta modificación permite regularizar el aprovechamiento del suelo en el predio objeto de estudio.
- Existe la factibilidad técnica para proporcionar los servicios municipales básicos como agua potable, drenaje y otros como energía eléctrica.

3.2 Bases y Criterios de Ordenamiento.

Se presentan a continuación las disposiciones legales que corresponden al planteamiento de reasignación o modificación a la clasificación de áreas establecida originalmente en el Programa de Desarrollo Urbano de La Capacha. En este caso se describen los ordenamientos de carácter local aplicables al caso:

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE COLIMA

ARTICULO 10.- Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 14.- Para la aplicación de esta Ley, son autoridades competentes:

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO
URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE
LA CAPACHA, COL.

- I. El Congreso del Estado;
- II. El Gobernador del Estado;
- III. La Secretaría;
- IV. Los Ayuntamientos, y
- V. La Dependencia Municipal.

De las atribuciones de los ayuntamientos

ARTICULO 21.- Los Ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones en los términos del presente ordenamiento:

- I. Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar el Programa Municipal, los de centros de población y los parciales de desarrollo urbano;
- II. Definir y administrar la zonificación que se derive de la planeación del desarrollo urbano y controlar los usos y destinos del suelo en su jurisdicción;

ARTICULO 22.- Los Ayuntamientos ejercerán las siguientes atribuciones técnicas y administrativas a través de la Dependencia Municipal:

I.- Expedir el dictamen de vocación del suelo, gestionando previamente ante la secretaria se verifique su congruencia, en los casos previstos en esta Ley;

.....

XII.- Controlar las acciones, obras y servicios que se ejecuten en el Municipio para que sean compatibles con la legislación, programas y zonificación aplicables;

De los Programas de Desarrollo Urbano de los centros de población

ARTICULO 54.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, son el conjunto de disposiciones para ordenar y regular las áreas que los integran y delimitan, sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como las bases para la programación de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

ARTICULO 55.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, derivados de los programas municipales de desarrollo urbano contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 43 de esta Ley, lo siguiente:

- I. Las determinaciones relativas a:
 - a) La delimitación del centro de población;
 - b) La zonificación primaria y secundaria;
 - c) Las reservas, usos y destinos del territorio del centro de población, para lo cual se determinarán en áreas y zonas, de acuerdo con sus características, aprovechamiento y condiciones generales, conforme a las normas establecidas por el Reglamento Estatal de zonificación;

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO
URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE
LA CAPACHA, COL.

ARTICULO 56.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos correspondientes, observando la coordinación con el Gobierno del Estado, y en su caso, con la Federación.

De la administración de la planeación del desarrollo urbano

ARTICULO 65.- La administración del desarrollo urbano, es el proceso de organización, ejecución, control y evaluación de las actividades que realizan las autoridades establecidas en esta Ley, en coordinación con los sectores social y privado de la Entidad, a fin de ordenar y regular los asentamientos humanos y el desarrollo urbano.

ARTICULO 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;

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

.....VIII. Los ciudadanos del Estado.

De la Zonificación urbana

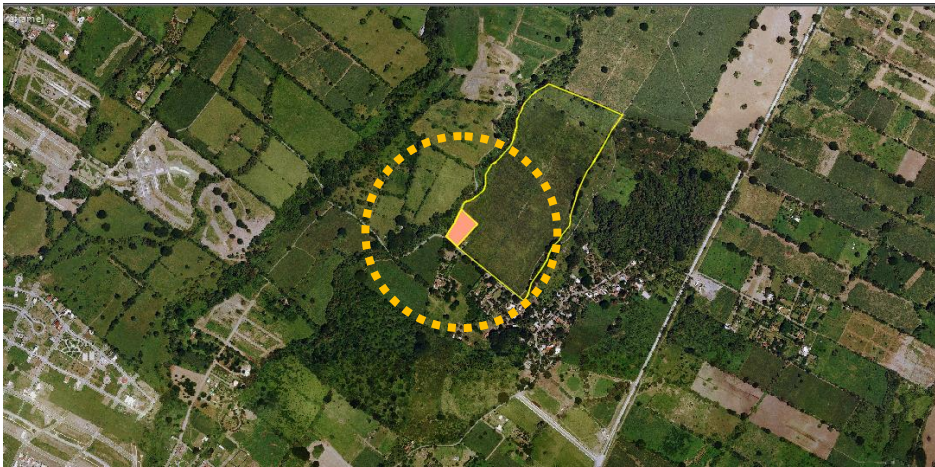
ARTICULO 113.- A los Ayuntamientos corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población en su territorio; para ese efecto se entenderá por zonificación:

- 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

4 DIAGNOSTICO

4.1 Localización.

El predio se localiza al poniente del centro de población de La Capacha, inmerso en el área de aplicación del Programa de Desarrollo Urbano vigente, como se muestra en el **plano 1** denominado **localización**.



Localización del predio

4.2 Infraestructura y Servicios

Agua Potable y Drenaje Sanitario. El predio cuenta con la factibilidad de conexión a la infraestructura hidráulica y sanitaria, lo anterior según lo hace constar el oficio número 02-CI-124/19 de fecha del 22 de febrero del 2019 y en el cual se menciona que en dicho predio cuenta con contrato ante el Organismo Operador No. **0020988915**, donde los servicios tanto de agua potable como drenaje sanitario se brindan de las redes de la localidad de la Capacha, señalando que para el giro de comercio solicitado deberá contar con trampa de grasas para el desalojo de aguas residuales.

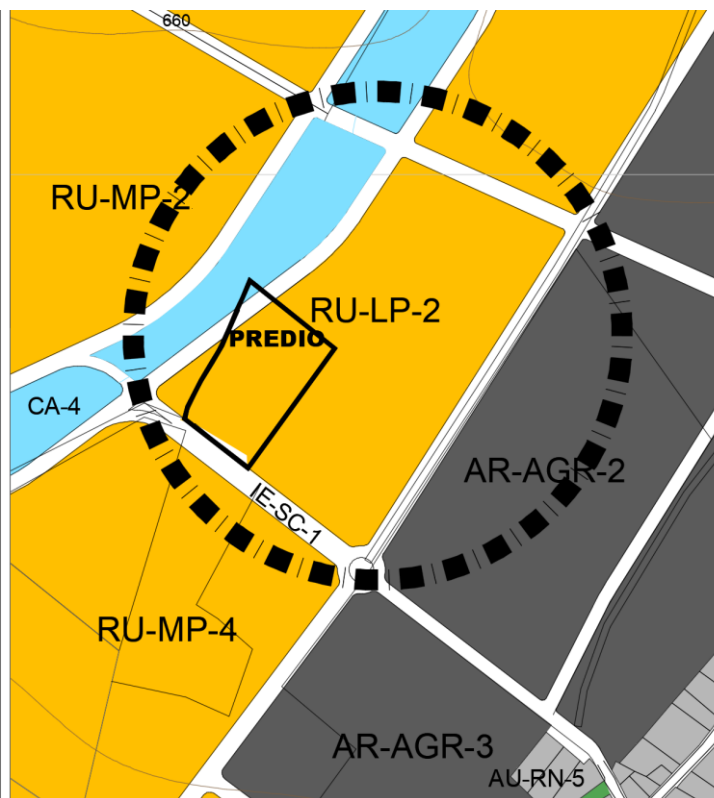
Energía Eléctrica. El predio cuenta con la factibilidad de conexión a la infraestructura eléctrica, según lo hacen constar el oficio número DPC-027/2019 de fecha del 20 de febrero de 2019.

Al predio se accesa a través de una vialidad catalogada por el propio programa de Desarrollo Urbano vigente como arteria colectora, que corresponde al callejón que comunica las localidades de La Capacha con El Chanal.

4.3 Clasificación de áreas

En este apartado se pretende conocer de acuerdo con la clasificación contenida en el PDU vigente si el predio no se encuentra dentro de un área de protección o tiene algún tipo de restricción que impida o condicione la propuesta de cambio de densidad en el uso del suelo. El Reglamento de Zonificación en su artículo 15 capítulo III, señala que la clasificación de áreas se establece en función de las condicionantes que resultan del medio físico natural y transformado y que según su índole requieren diversos grados de control o de participación institucional para obtener o conservar la adecuada relación ambiental y normar su aprovechamiento. Lo anterior con el fin de cumplir con los objetivos de los programas.

Como se ha mencionado con anterioridad, el programa de desarrollo urbano de La Capacha, identifica a este polígono dentro de un área de reserva urbana a largo plazo RU-LP-2; es decir, suelo apto para crecimiento urbano, de ahí la urgencia de modificar el horizonte de planeación.

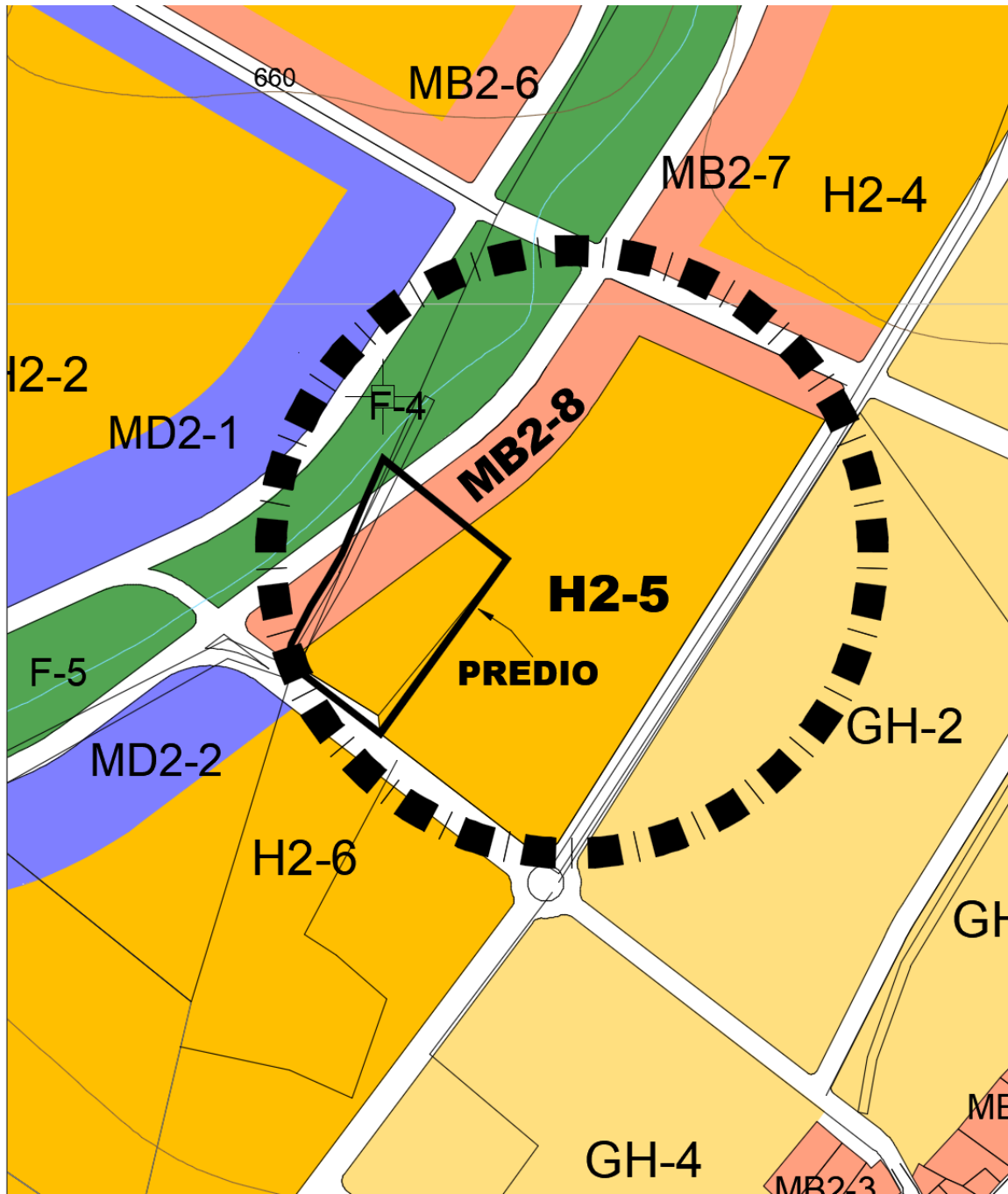


Clasificación de Áreas del Programa de Desarrollo Urbano de La Capacha.

4.4 ZONIFICACIÓN

De acuerdo a la Zonificación del Programa de Desarrollo Urbano de La Capacha, el predio tiene una zonificación de Habitacional de Densidad Baja (H2-5), así como Mixto de Barrio Intensidad Media (MB2-8).

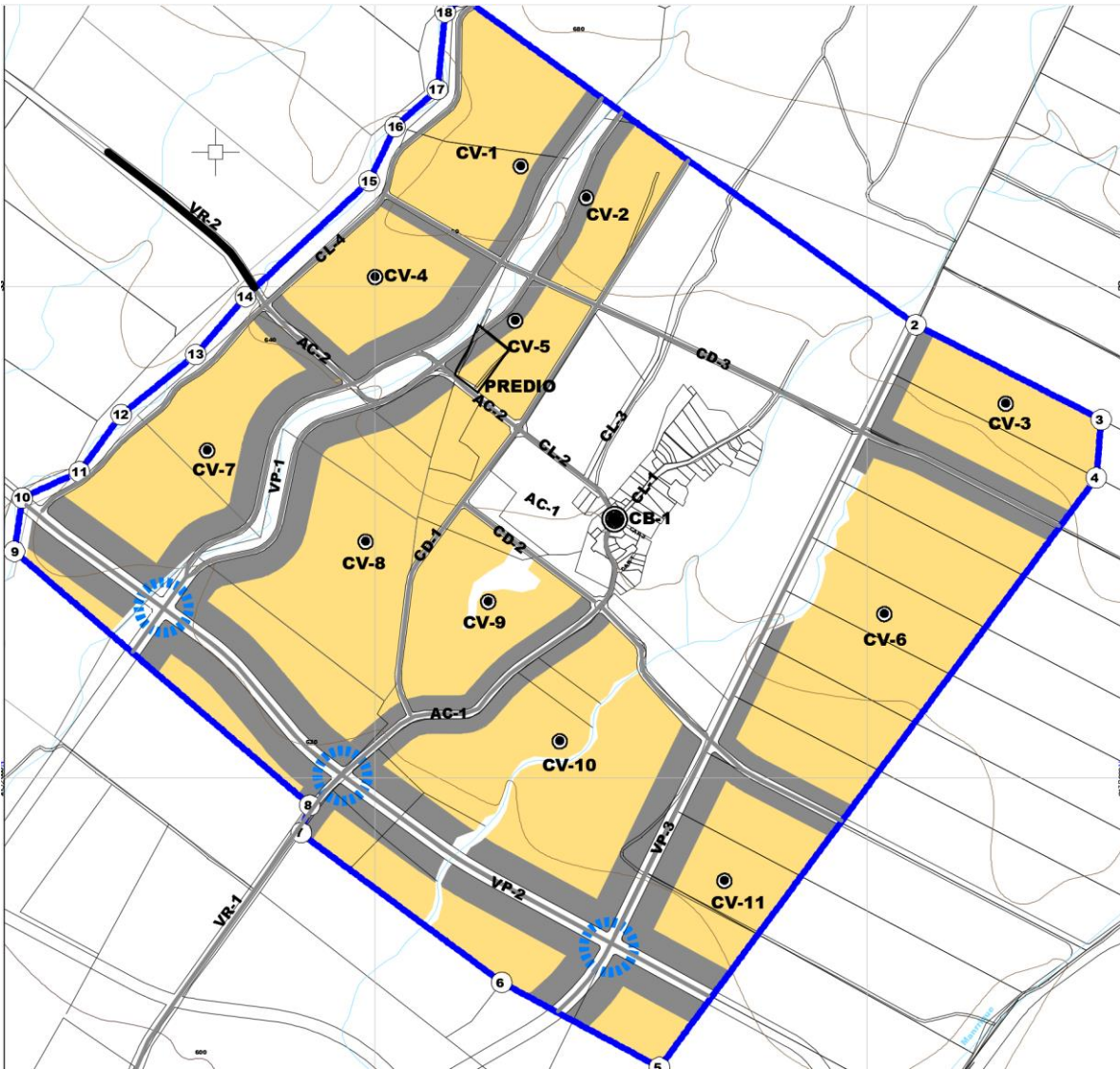
MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO
URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE
LA CAPACHA, COL.



Zonificación del Programa de Desarrollo Urbano de La Capacha.

4.5 ESTRUCTURA URBANA

En lo referente a la estructura urbana, el predio se ve afectado por el paso de dos vialidades, La Vialidad Primaria VP-1 y la Arteria Colectora AC-2, por su parte no se establece ningún elemento de la estructura territorial dentro del predio.



Estructura Urbana del Programa de Desarrollo Urbano de La Capacha.

5 MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA

5.1 A la clasificación de áreas

Uno de los elementos que condicionan o determinan el plazo u horizonte de ocupación de las reservas urbanas, es la disponibilidad de infraestructura municipal para la prestación de los servicios básicos como: agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, además de su proximidad con áreas ya urbanizadas; en este sentido, dado que ya existen aprovechamientos del suelo aprobados en colindancia con el predio objeto de estudio, se pretende incluirlo como parte del área de reserva urbana a corto plazo, como se muestra en el **plano 2**:

Clasificación actual: **Reserva Urbana al largo plazo polígono RU-LP-2**

Clasificación propuesta: **Reserva Urbana al corto plazo RU-CP- 10**

Artículo 15. La clasificación de áreas se establece en función de las condicionantes que resultan 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 la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

Las áreas que se establecen en el presente Programa, son las que se señalan gráficamente en el **Plano E-2**, identificadas con las claves y sub-claves indicadas en el artículo 16 del Reglamento, adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación con objeto de obtener una mayor claridad mismas que a continuación se describen:

Áreas urbanizadas AU.

.....

.....

Áreas de Reserva Urbana RU

Clasificación de Áreas Actual

Áreas de Reserva Urbana a Largo Plazo

.....

RU-LP-2 Área de Reserva a Largo Plazo, con una superficie de 3.977 hectáreas. Delimitada por las calles CD-3, CD-1, AC-2 y VP-1.

Clasificación de Áreas Modificada

RU-CP-10 Área de Reserva a Corto Plazo, con una superficie de 0.6701 hectáreas. Delimitada por las calles CD-3, CD-1, AC-2 y VP-1.

RU-LP-2 Área de Reserva a Largo Plazo, con una superficie de 3.283 hectáreas. Delimitada por las calles CD-3, CD-1, AC-2 y VP-1.

5.2 A la Zonificación

Como se ha descrito en el apartado de JUSTIFICACIÓN de la propuesta, en este estudio se pretende la modificación de una parte de la franja que actualmente se encuentra como Mixto de Barrio intensidad media, correspondiente al polígono MB2-8, así como la esquina sur-poniente de la Zona Habitacional de Densidad Bajas H2-5, por el de Corredor Urbano Mixto intensidad media MD2, modificación que abarcaría la totalidad del predio de la promovente, tal como se muestra en el plano 3.

Zonificación actual: **Mixto de Barrio intensidad media MB2-8**
 Habitacional de Densidad Baja H2-5

Zonificación modificada: **Corredor Urbano Mixto intensidad media MD2-13**

De tal forma que la modificación quedaría en los siguientes términos:

Las zonas que se establecen en el presente Programa y las normas específicas que regularán la utilización de los predios y fincas de las mismas, de conformidad a la clasificación prevista en el Capítulo IV del Reglamento, son:

.....

MB2-8 Zona Mixta de Barrio de intensidad media. Corresponde a la reserva urbana **RU-LP-2**, con una superficie aproximada de **0.648** ha.

H2-5. Zona Habitacional de Densidad Baja. Corresponde a la reserva urbana a largo plazo **RU-LP-2**, con una superficie aproximada de **2.541** ha.

MD2-13 Zona Corredor Urbano Mixto intensidad Media. Corresponde a la reserva urbana **RU-CP-10**, con una superficie aproximada de **0.6701** ha; y a la reserva urbana a largo plazo **RU-LP-2** con una superficie de **0.094** has.

6 CONCLUSIONES

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es factible la propuesta ya que no se afecta el interés colectivo al modificar la clasificación de áreas para una superficie de **3-97-70 Ha**. Así como la zonificación en una fracción de **0.6701 Ha** en un predio localizado al poniente del centro de población de La Capacha; por el contrario, contribuirá a satisfacer las necesidades de un sector de la población que demanda lotes urbanos de mayores dimensiones a los ofertados en los grandes centros urbanos.

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

De igual forma, 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 de La Capacha, el cual 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 República.

Posterior a la Publicación del presente estudio en el Periódico Oficial, se deberá tramitar ante el H. Ayuntamiento de Colima el Programa Parcial de Urbanización y Proyecto Ejecutivo de Urbanización en los términos de la normatividad urbana vigente.