

DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y SÍNTESIS DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "BOSQUES DEL SUR", LOCALIZADO AL SUR-SUROESTE DE ESTA CIUDAD CAPITAL.

JESÚS SILVERIO CAVAZOS CEBALLOS, 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 III, 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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que mediante oficio número 01.294/09, fechado el día de hoy 9 de junio del año 2009 y recibido en la Dirección General de Gobierno el mismo día, el Secretario de Desarrollo Urbano solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima", de la síntesis del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado **"BOSQUES DEL SUR"**, localizado al Sur-Suroeste de esta Ciudad Capital, el cual es desarrollado por la empresa denominada "HAUSBAUER, S.A. DE C.V.".

SEGUNDO.- Que el H. Cabildo Constitucional de Colima, Col., en Sesión de Cabildo celebrada el día 28 de mayo del año 2009, aprobó el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado **"BOSQUES DEL SUR"**, localizado al Sur-Suroeste de esta Ciudad Capital, según constancia certificada del punto de Acuerdo expedida el mismo día, por el Secretario del H. Ayuntamiento Constitucional de Colima, Colima, misma que se encuentra archivada en el expediente correspondiente que tiene a su cargo la Dirección General de Gobierno.

TERCERO.- Que el C. Ing. Eduardo Gutiérrez Navarrete, Secretario de 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, dictaminó la congruencia del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado **"BOSQUES DEL SUR"**, localizado al Sur-Suroeste de esta Ciudad Capital, según consta en su oficio de petición así como , en la síntesis del Programa Parcial de la cual solicitan su publicación.

CUARTO.- 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", la síntesis del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado **"BOSQUES DEL SUR"**, localizado al Sur-Suroeste de esta Ciudad Capital, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en terrenos que se encuentren bajo el régimen de propiedad ejidal; así como en aquellos, cuyo propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

En tal virtud, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido con las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima", de la síntesis del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado **"BOSQUES DEL SUR"**, localizado al Sur-Suroeste de esta Ciudad

Capital, mismo que fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el día 28 de mayo del año en curso, tomando en consideración que esta autorización no surte efectos en terrenos que se encuentren bajo el régimen de propiedad ejidal; así como en aquellos, cuyo propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

TRANSITORIO

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, en Palacio de Gobierno el día nueve de junio del año dos mil nueve.

Atentamente. SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN. EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO, LIC. JESÚS SILVERIO CAVAZOS CEBALLOS. Rúbrica. LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO, LICDA. YOLANDA VERDUZCO GUZMÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO, ING. EDUARDO GUTIÉRREZ NAVARRETE. Rúbrica.

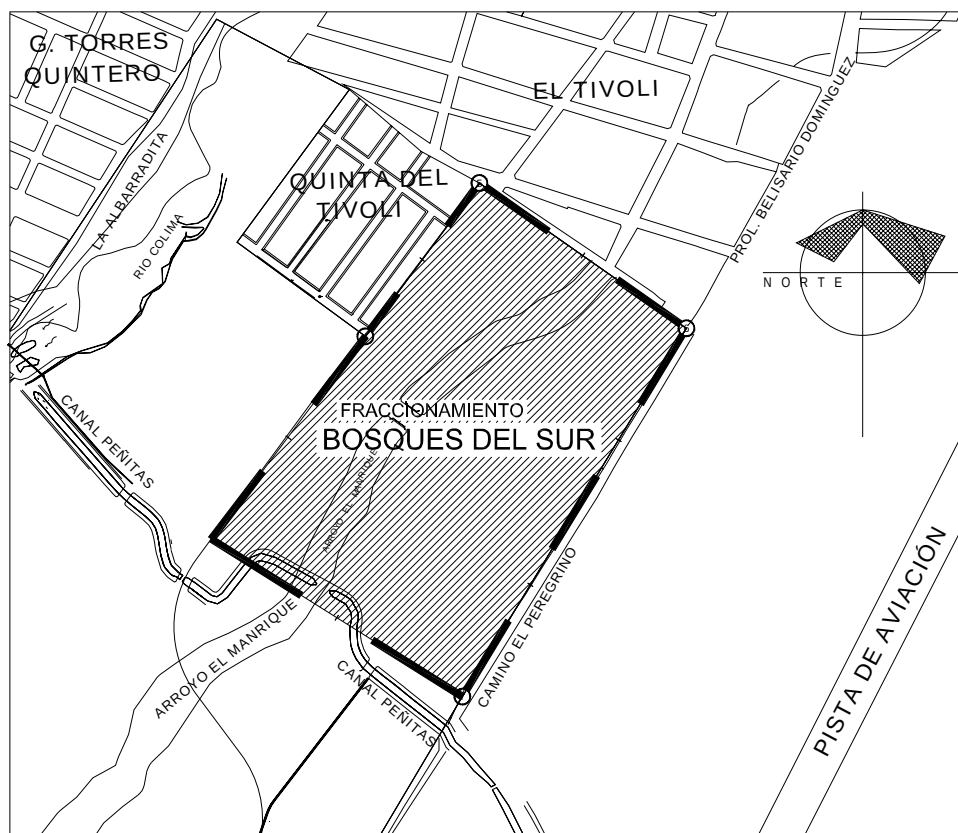
1. LOCALIZACIÓN.

El predio está ubicado dentro del Municipio de Colima, a 2,000 metros al sur-suroeste del centro de la Ciudad de Colima, Col.

Tiene las siguientes colindancias:

ORIENTACION	PROPIEDAD	USO
Noreste	Colonia El Tívoli	Habitacional
Suroeste	Sr. Ramiro Contreras Núñez	Agropecuario
Sureste	Sr. Miguel Esteban Fernández	Agropecuario
Noroeste	Fraccionamiento y propiedad del Sr. Ramiro Contreras Núñez	Habitacional y agropecuario

El predio tiene una pendiente media de 2.07 % en dirección sur-suroeste.



2. OBJETIVOS DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN.

2.1 Generales

1. Ordenar y regular el desarrollo urbano del predio conocido como "Potrero de García", precisando la zonificación y determinando las acciones de crecimiento.
2. Orientar las actividades propuestas en el predio para que apoyen el desarrollo económico de la zona.

2.2. Específicos

1. Regular el uso de 150,583.889 m2 de terreno incorporado al desarrollo urbano de acuerdo a la legislación urbana vigente.
2. Establecer la zonificación secundaria del área objeto del programa así como los usos y destinos respectivos.
3. Normar y proveer la dotación de infraestructura primaria, servicios y equipamiento en la zona.
4. Fijar las normas de aplicación del programa y las declaratorias de usos y destinos.
5. Dar seguridad jurídica a los propietarios.

3. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

La fundamentación jurídica del Programa Parcial de Urbanización para la realización del fraccionamiento "Bosques del Sur" propiedad de la empresa HAUSBAUER, S.A. de C.V., localizado al sur de la Colonia el Tivoli y al sur de la

Ciudad de Colima, Col., parte de los preceptos asentados en la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, en sus artículos 27, párrafo tercero, 73, fracción XXIX-C y 115 fracciones II, III, V y VI, en los cuales se establece la participación de la Nación en la ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el país, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia, la facultad de los estados para expedir los reglamentos y disposiciones administrativas de observancia general que se requieran, además de facultar a los municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal así como controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales.

De conformidad con estos mandatos la **Ley General de Asentamientos Humanos**, aprobada el 9 de julio de 1993 y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, en su artículo 35 dice: A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. La zonificación deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano respectivos.

La **Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Colima**, en el artículo 87 fracción V, define la facultad de los municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal.

La **Ley del Municipio Libre del Estado de Colima**, en el artículo 45 inciso b, establece como facultades y obligaciones de los ayuntamientos, que se ejercerán por conducto de los cabildos respectivos, el vigilar el ejercicio de las funciones relativas a la planeación y ordenación de los asentamientos humanos en su jurisdicción, participando con la Federación, las entidades federativas o con otros municipios en la celebración de convenios para cumplir con los objetivos y finalidades de los planes aprobados en materia de desarrollo urbano y rural y, en general, hacer valer los derechos y cumplir con todas las obligaciones que a los municipios señalen las leyes federales, estatales y reglamentos sobre planeación, fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y demás normas sobre asentamientos humanos en el municipio. En el mismo artículo 45 inciso c, se establece como facultad y obligación del Municipio el aprobar la zonificación y el plan de desarrollo urbano municipal.

La **Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima**, aprobada por el H. Congreso del Estado, el día 26 de abril de 1994 y publicada en el Periódico Oficial del Estado de Colima el 7 de mayo de 1994, con sus últimas reformas del 24 de junio del 2008, tiene entre sus objetivos "fijar las normas a que se sujetará la autorización y ejecución del aprovechamiento urbano del suelo". Esta Ley establece que la planeación del desarrollo urbano en la entidad, se llevará a cabo a través de un Sistema Estatal, integrado este por programas básicos y programas derivados, dentro de los programas derivados se encuentran los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, cuya función es ordenar y regular un área específica, precisando la zonificación y determinando las acciones de conservación, mejoramiento o crecimiento.

El **Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima**, aprobado por el Honorable Cabildo Municipal de Colima Col., el día 16 de Octubre del 2002 y publicado en el Periódico Oficial el "Estado de Colima" el 02 de Noviembre del 2002, en su artículo 1º dice: El Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y de procedimientos para formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial de los centros de población del Municipio, a través de los programas de desarrollo urbano.

4. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO.

El fraccionamiento es un desarrollo Habitacional de densidad alta, con 741 lotes en 35 manzanas: 634 lotes de uso Habitacional unifamiliar densidad alta (H4-U), 30 lotes de uso Mixto de barrio intensidad alta (MB-3), 49 lotes de uso Corredor urbano mixto intensidad alta (MD-3), 11 lotes de uso Comercio y servicios de barrio intensidad alta (CB-3), 4 lote para destino de Equipamiento Institucional (EI), 12 lotes de Espacios verdes y Abiertos (EV) y un lote de Equipamiento de Infraestructura (IN).

AREA	SUPERFICIE	%
Vendible	76,842.349 m ²	51.03
Cesión	17,475.141 m ²	11.60
Vialidad	56,266.399 m ²	37.37
Total	150,583.889 m ²	100.00

AREA	SUPERFICIE	% AL AREA VENDIBLE
Cesión	17,475.141 m ²	22.74

Referente al área de cesión, de acuerdo al artículo 139 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, se requiere un total de **15,212.045 m²**, se otorgan **17,475.141 m²**, por lo tanto se entrega un excedente de **2,263.096 m²**, que serán tomados en cuenta en la siguiente etapa del proyecto del fraccionamiento Bosques del Sur.

4.1. Equipamiento.

Para el cálculo de equipamiento, se estima una población aproximada de 2,964 habitantes, utilizando el coeficiente de 4 ocupantes x vivienda en 749 lotes H4-U, MB-3, MD-3 Y CB-3.

De acuerdo a la jerarquía urbana según el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL, el rango de población corresponde a Unidad Vecinal, de 2500 a 5000 habitantes.

Tomando en consideración el equipamiento en el entorno, de acuerdo a los radios de cobertura de equipamiento, mostrados en el plano 6, los requerimientos de la población del área de aplicación en cuanto a Jardín de Niños, Primaria y recreación quedan cubiertos en tres cuartas partes del mismo.

Considerando la población de 2,896 habitantes, con el fin de cubrir los requerimientos en su totalidad y en conjunto con el equipamiento ya existente, se propondrá:

El lote 12 de la manzana 02-01-02-154, un área para crecimiento del Jardín de Niños existente localizado al norte de dicho lote, en el lote 10 de la misma manzana se propone para la perforación y equipamiento de un pozo profundo y en el lote 11 de la misma manzana se propone una escuela primaria.

El lote 2 de la manzana 02-01-02-164 se propone canchas deportivas.

La manzana 02-01-02-171 se plantea como equipamiento institucional, considerándolo parte de una secundaria a completar en la urbanización del terreno aledaño. En la manzana 02-01-02-172 se propone destinarlo al subsistema salud, con un consultorio, siempre respetando el arbolado existente.

Con los espacios verdes propuestos, se contribuirá a cubrir la norma de 11 m² de áreas verdes por habitante, así como a proteger la vegetación importante y las márgenes del escurrimiento para lograr una mejor imagen urbana e integración social de los habitantes. (La Organización Mundial de la Salud, OMS, recomienda que las urbes dispongan, como mínimo, de entre 10 y 15 m² de área verde por habitante, distribuidos equitativamente en relación a la densidad de población y por tanto, de edificación.).

4.2 Normas de control de intensidad de la edificación

ZONA	SUP. MIN	FRENTE MINIMO	ALTURA MAXIMA	INDICE EDIFICACION	COS	CUS	ESTACIO NAMIENTO	RESTRICCIONES			
								FRONTAL	POSTERIOR	% JARDIN	M. EDIF.
H4-U	90.00	6.00	R	90	0.8	1.6	1	1.00	3.00	30	Varia
MB-3	120.00	10.00	R	- -	0.8	2.4	S/T	5.00	3.00	20	Varia
MD-3	120.00	10.00	R	- -	0.8	2.4	S/T	5.00	3.00	20	Varia
CB-3	120.00	10.00	R	- -	0.8	2.4	S/T	5.00	3.00	20	Varia
EI	S/N	- -	S/N	- -	S/N	S/N	S/T	5.00	- -	30	Varia
EV	S/N	Varia	R	- -	0.05	0.05	S/T	- -	- -	-	Abierto
IN	Varia	- -	R	- -	0.7	2.1	S/T	5.00	5.00	5.00	Abierto

4.3 Compatibilidad de Usos del Suelo

ZONA		CATEGORIA	GRUPOS PERMITIDOS
H4-U	Habitacional unifamiliar densidad alta	Predominante	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojamamiento temporal restringido
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Comercial y servicios básicos
		Condicionado	Oficinas de pequeña escala
		Condicionado	Manufacturas domiciliarias
MB-3	Mixto de barrio intensidad alta	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
		Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
		Predominante	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojamiento temporal restringido
		Compatible	Comercio y servicios básicos
		Compatible	Oficinas de pequeña escala
		Compatible	Manufacturas domiciliarias
		Compatible	Equipamiento urbano barrial
		Compatible	Espacios abiertos
MD-3	Corredor urbano mixto intensidad alta	Condicionado	Comercio temporal
		Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
		Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
		Predominante	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojamiento temporal restringido
		Compatible	Alojamiento temporal mixto
		Compatible	Comercio y servicios básicos
		Compatible	Comercio y servicios especializados
		Compatible	Centros de diversión
		Compatible	Centros comerciales
		Compatible	Comercio y servicios de Impacto Mayor
		Compatible	Oficinas de pequeña escala
		Compatible	Oficinas en general
		Compatible	Manufacturas domiciliarias
		Compatible	Manufacturas menores
		Compatible	Equipamiento urbano barrial
		Compatible	Equipamiento urbano General'
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Comercio temporal
CB-3	Comercio y servicios de barrio intensidad alta	Predominante	Comercio y servicio básico
		Compatible	Alojamiento temporal restringido
		Compatible	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Vivienda plurifamiliar horizontal
		Compatible	Vivienda plurifamiliar vertical
		Compatible	Oficinas de pequeña escala
		Compatible	Oficinas en general
		Compatible	Manufacturas domiciliarias
		Compatible	Equipamiento urbano barrial
		Compatible	Recreación en espacios abiertos
			Comercio temporal
EI	Equipamiento Institucional	Predominante	Equipamiento urbano de barrio
		Predominante	Equipamiento urbano General
		Compatible	Recreación en espacios abiertos
EV	Espacios verdes abiertos	Predominante	Recreación en espacios abiertos
		Compatible	Ninguno
IN	Equipamiento de Infraestructura	Predominante	Instalaciones de infraestructura
		Compatible	ninguno