

DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO DE LA COLONIA JARDINES DEL LLANO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE COQUIMATLÁN, 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 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

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.334/2016, fechado el 20 de diciembre de 2016 y recibido el 21 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 "*El Estado de Colima*", del documento que contiene el **Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Colonia Jardines del Llano**, ubicado en el municipio de Coquimatlán, Colima.

SEGUNDO.- Que el H. Cabildo Constitucional de Coquimatlán, Colima, en Sesión Extraordinaria de Cabildo, celebrada el día 29 de noviembre de 2016, aprobó el Programa Parcial de **Mejoramiento Urbano de la Colonia Jardines del Llano**, según certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el día 13 de diciembre del mismo año, por la Secretaría del H. Ayuntamiento ya mencionado, misma que se encuentra archivada en el expediente correspondiente que tiene a su cargo la Dirección General de Gobierno.

TERCERO.- 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, dictaminó la congruencia del estudio que contiene el Programa Parcial de **Mejoramiento Urbano de la Colonia Jardines del Llano**, ubicado en el municipio de Coquimatlán, Colima, según consta en el documento que contiene el Programa Parcial de Urbanización del 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", el estudio que contiene el Programa Parcial de **Mejoramiento Urbano de la Colonia Jardines del Llano**, ubicado en el municipio de Coquimatlán, Colima, conforme se asienta en el Considerando anterior, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el 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

UNICO.- Por haberse cumplido con las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima", del documento que contiene el Programa Parcial de **Mejoramiento Urbano de la Colonia Jardines del Llano**, ubicado en el municipio de Coquimatlán, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el día 29 de noviembre de 2016, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el 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.

T R A N S I T O R I O

UNICO.- 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 22 veintidós de diciembre de 2016 dos mil dieciséis.

Atentamente. "SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION". **EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA, JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ. Rúbrica.** **EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO, ARNOLDO OCHOA GONZÁLEZ. Rúbrica.** **EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO, JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ ROMO. Rúbrica.**

INTRODUCCIÓN

El Instituto de Suelo, Urbanización y Vivienda del Estado de Colima, (INSUVI) creado mediante Decreto No. 556, por el H. Congreso del Estado, en el cual Aprueba la Ley de Vivienda para el Estado de Colima, establece en su Artículo 17, que el Instituto tiene por objeto entre otros, Promover y realizar el mejoramiento y rehabilitación de las viviendas y fraccionamientos de interés social existentes, así como de las zonas urbanas que lo requieran; Promover y ejecutar programas de regularización de la tenencia de la tierra y de reubicación de asentamientos humanos irregulares, en coordinación con las autoridades competentes; Propiciar la participación de la comunidad en la ejecución de acciones, obras e inversiones que realice el Instituto para la consecución de su objeto.

Se busca también que el asentamiento se integre a la base gravable de impuestos del municipio, con la finalidad de que los habitantes cumplan con sus obligaciones tributarias y a la vez puedan ser considerados dentro de los instrumentos de planeación y políticas sociales del Ayuntamiento.

ANTECEDENTES

Mediante escritura pública número 24,900 de fecha 17 de febrero de 2015, otorgada ante la Fe del Lic. Juan José Sevilla Solórzano, titular la Notaría Pública Núm. 2, de la ciudad de Colima y que fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real número 11021-1 el día 18 de marzo de 2015, en la cual se hace constar la DONACION A TITULO GRATUITO, que celebraron como Donante el señor David Espinosa Ballesteros asistido de su esposa la señora María Candelaria Salazar Preciado y el Instituto de Suelo, Urbanización y Vivienda del Estado de Colima (INSUVI) representado en ese momento por el Arq. José Carbajal Larios, en su carácter de Director General del Instituto.

Capítulo Primero

- Fundamentos de la planeación del desarrollo urbano.

Marco jurídico

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en sus artículos 27 y 73 respectivamente, que la "nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad el interés público, así como el de regular en beneficio social..." "el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana" "en consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los Asentamientos Humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras..." "a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población..." Y que el Congreso tiene la facultad para "...expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios... en materia de Asentamientos Humanos".

La Ley General de Asentamientos Humanos, aprobada el 9 de julio de 1993 y publicada en el diario de la federación el 21 de julio de 1993, en su artículo 9º, señala: "corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano; regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios

de los centros de población; administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano; expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios...".

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, establece en su capítulo II del Título Sexto que los Asentamientos humanos irregulares que se encuentren en zonas de reserva y que su regularización e incorporación al desarrollo urbano represente un beneficio social y público, la Secretaría o el Ayuntamiento respectivo, promoverá la expropiación o aportación de dicho predio, para su regularización ante las autoridades competentes.

El Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, publicado en el periódico oficial "El Estado de Colima" el 23 de agosto de 1997, previsto en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; en su artículo 1º dice que dicho reglamento 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 en la entidad, a través de los programas de desarrollo urbano. Estableciendo la clasificación general del suelo, las normas relativas al diseño urbano entre otros criterios reglamentarios.

En su artículo 11, fracción VII señala que el Programa Parcial de Urbanización "determinará la demarcación de las áreas o predios comprendidos y las características, condiciones y zonas circundantes del espacio urbano" y "precisará los efectos de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se propongan autorizar en los mismos, respecto de los usos y destinos de los predios comprendidos en el programa, así como los requeridos para la utilización de los predios de la reserva que se propone desarrollar".

Marco de planeación

El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Coquimatlán; publicado en el periódico oficial "El Estado de Colima"; el día 28 de marzo de 2009, y señala al predio como **ÁREA URBANA DE URBANIZACION PROGRESIVA (AU-UP 1)**, correspondiente a la Colonia "Jardines del Llano", con una superficie de 8.46 hectáreas, para uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta H4-U.

Lo anterior conforme a lo señalado en el Dictamen de Vocación de Uso de Suelo sin número de oficio de fecha 26 de mayo de 2016.

Capítulo Segundo

Objetivos generales: Los objetivos generales sirven para establecer las metas que se pretende alcanzar para lograr un desarrollo armónico y ordenado del fraccionamiento propuesto y se consideran los siguientes:

- El mejoramiento en la calidad de vida de los habitantes de la colonia "Jardines del Llano"
- El mejoramiento de la calidad ambiental
- Regularizar la tenencia de la tierra e integrar el elemento de planeación y ordenamiento urbano del asentamiento.

Capítulo Tercero

Objetivos específicos: Los objetivos particulares sirven principalmente para fijar las acciones que conducirán a alcanzar las metas propuestas para cada uno de los subcomponentes y los rubros que incluye el presente Programa Parcial y son:

- Incorporar el predio que compone el presente Programa Parcial de Mejoramiento Urbano para el aprovechamiento urbano para uso habitacional predominante, el cual se denomina "JARDINES DEL LLANO"; con una superficie de 92,004.60 m²
- Incorporar 361 lotes urbanizados, de los cuales 348 lotes son para uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, H4U; 9 lotes para uso Mixto de Barrio Intensidad Alta, MB-3; 3 lotes de cesión para destino -Espacios Verdes, EV y Equipamiento Institucional, EI-; 1 lote Infraestructura IN –pozo profundo-.

Capítulo Cuarto Diagnostico

- Localización y delimitación precisa de la zona
- Uso actual de suelo
- Equipamiento urbano

Área de estudio y localización del área de aplicación

El predio objeto de aprovechamiento urbano se localiza al norte del centro de población de Coquimatlán, con las siguientes medidas y colindancias:

- Al norte con Fracción numero 2 propiedad del Sr. J. Jesús Espinosa Ballesteros;
- Al sur con potrero "Las Higuierillas";
- Al oeste con Derecho de vía de FFCC;
- Al este con Fracción numero 1 propiedad del Sr. José Espinosa Ballesteros.

Uso actual del suelo

El predio objeto del presente ordenamiento está compuesto por un total de 361 lotes urbanos, de los cuales 348 son de uso habitacional y 270 lotes ya están construidos, 9 lotes de uso comercial de pequeña escala, y 78 lotes baldíos, 3 lotes para cesiones para destino, ya está construido el Jardín de Niños, el Jardín vecinal, una cancha techada y 1 lote para Infraestructura IN.

Infraestructura urbana

El predio ya cuenta con los servicios de infraestructura básica en la totalidad de los lotes es decir Drenaje Sanitario al 100%, Agua Potable al 100% y Electrificación individual de los predios al 100%, Alumbrado Público al 65%, además las obras complementarias correspondientes al machuelo, empedrado y banquetas se encuentran construidas en un porcentaje alto, faltando por construir el 40% de empedrados y machuelo y un 65% de banquetas para completar en 100% de la totalidad de las obras del fraccionamiento.

Equipamiento urbano

El fraccionamiento "Jardines del Llano" cuenta con tres áreas de cesión que se distribuyen de la siguiente forma:

Mza 79 Lote 01	Jardín vecinal	3,596.64 m ²
Mza 79 Lote 02	Equip. Instit.l	864.47 m ²
Mza 79 Lote 03	Jardín de Niños	2,502.90 m ²

Las áreas de cesión suman un total de 6,964.01m², presentando un superávit de 594.94 m², mismo que se utilizará en la segunda etapa de este proyecto.

IE-AB-1 Área de Restricción por instalaciones de Agua Potable ubicado al sur del área de urbanización progresiva AU-UP-1, corresponde al predio que alberga las instalaciones: pozo profundo "No. 401 CNA", equipo de desinfección y cloración manual, tanque superficial de almacenamiento de 240 m³ de capacidad y 2 tanques de almacenamiento de 1,000 m³ de capacidad cada uno.

Capítulo Quinto

- Estrategia general de desarrollo

Estrategia de desarrollo

El fraccionamiento habitacional "Jardines del Llano" será desarrollado de acuerdo a la estructura, zonificación y criterios técnicos que garanticen la integración al contexto actual así como a la estructura urbana establecida en el instrumento de planeación urbana vigente.

Clasificación de áreas

Puesto que el predio se encuentra considerado en su totalidad dentro del Programa de Desarrollo Urbano de Colima como parte de las áreas de reserva urbana a mediano plazo, se introdujo la infraestructura necesaria para que el mismo fuera utilizable de manera inmediata, servicios que incluyen el drenaje sanitario que se entronca a la red existente, así como las extensiones necesarias para dotar de agua potable al fraccionamiento.

Capítulo Séptimo Estrategias

- Zonificación urbana
- Usos del suelo
- Destinos del suelo.

Zonificación

La formulación de la Zonificación urbana del presente proyecto es a manera de Regularización, conforme a lo señalado en el dictamen de uso del suelo, se pretende establecer un uso de suelo habitacional de densidad alta con corredores comerciales de usos mixtos.

Usos del suelo permisibles. Son los fines privados a que podrán dedicarse determinadas zonas y predios de un centro de población, considerándose para el fraccionamiento "Jardines del Llano", las siguientes zonas:

"H4-U: Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta.- En donde predomina la vivienda unifamiliar de buena calidad, con las obras de urbanización y servicios necesarios para satisfacer los requerimientos de sus habitantes."

H4-U	Habitacional unifamiliar densidad alta	Predominante	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojam. 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.- Las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios estrictamente barriales; en ellas el uso habitacional no podrá ser menor del 75 por ciento de la superficie aprovechable de la zona.

MB-1	Mixto de barrio intensidad baja		
MB-2	Mixto de barrio intensidad media	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
MB-3	Mixto de barrio intensidad alta	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
		Condicionado	Comercio temporal

Destinos del suelo. Son los fines públicos y sociales a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.

La determinación de la superficie de las áreas de cesión para destinos se efectuará en los términos del artículo 139 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima; siendo para el caso los siguientes:

- La superficie relativa a la cesión al ayuntamiento en la zona habitacional de tipo unifamiliar con densidad alta (H4-U), se calculará en razón de 17 m2 por lote, de la cual el cincuenta por ciento mínimos, se destinará para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá un Equipamiento Institucional en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.
- En las zonas de uso mixto MB-3, la cesión comprenderá el veinte por ciento de la superficie vendible de esta zona a desarrollar, de la cual el cincuenta por ciento, mínimo se destinará para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.

Zonas	Lotes	Superficie	CESION	
			%	Superficie
H4-U	348	47,666.93	17 m2/viv	5,916.00
MB-3	9	2,265.36	20%	453.07
TOTAL	357	49,932.29		6,369.07

Cesión requerida	Cesión otorgada	Superávit
6,369.07 m2	6,964.01 m2	594.94 m2

Resultado de lo anterior, se observa que el fraccionamiento objeto del presente, cumple con el área de cesión requerida acorde a su zonificación, presentando un superávit de 594.94 m2.

Cuadro de superficies por zona

Usos y Destinos del Suelo	Numero de Lotes	Superficie M2
Habitacional unifamiliar densidad alta (H4-U)	348	47,666.93
Mixto de barrio densidad alta (MB-3)	9	2,265.36
Área de cesión	3	6,964.01
Infraestructura (IN)	1	63.58
Área de Vialidad		35,044.72
GRAN TOTAL	361	92,004.60

RESUMEN GENERAL DE AREAS	
Área vendible	49,932.29
Área de cesión	6,964.01
Área de vialidad	35,044.72
Infraestructura	63.58
Sub-total	92,004.60
Área de reserva que se conserva rustica	27,995.40
SUPERFICIE TOTAL	120,000.00

La estructura vial:

Por tratarse de una acción de Regularización y Mejoramiento Urbano, no se hacen propuestas de vialidades nuevas, sino que la acción tiende a consolidar la estructura vial existente y dar la jerarquía vial según corresponda, de conformidad al Dictamen de Vocación de Uso de Suelo, por lo que su integración a la estructura vial de la localidad está formada de la siguiente forma:

Vialidad primaria VP-6: Localizada al oriente del presente proyecto y corre en orientación norte - sur entre la zona AU-UP-1 y la franja IE-FR-1; Compuesta por dos cuerpos de 15.00 metros cada uno, dejando como camellón central el derecho de vía del ferrocarril, la cual, una vez reubicada, se constituirá como un parque lineal.

Vialidad secundaria CD-3: Localizada al norte del presente proyecto y corre de oriente a poniente entre la zona AU-UP-1 y la RU-LP-11. Presenta un derecho de vía de 16.60 metros, compuesto por los elementos indicados en la tabla del artículo 215, fracción III, para las calles de distribución intensidad "b", del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

Vialidad secundaria CD-5: Localizada al sur del presente proyecto y corre de oriente a poniente entre la zona AU-UP-1 y la RU-LP-12. Presenta un derecho de vía de 16.60 metros, compuesto por los elementos indicados en la tabla del artículo 215, fracción III, para las calles de distribución intensidad "b", del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima

Vialidades locales: Las vialidades tipo local de sección E, son utilizadas exclusivamente para dar acceso directo a las propiedades colindantes, por lo tanto no deben soportar más tránsito que el generado por la calle misma.

En las zonas habitacionales el mayor número de viviendas debe dar frente a este tipo de calles, tienen un derecho de vía de 12.00 mts

Lotificación

El fraccionamiento denominado "Jardines del Llano", consiste en la regularización de 361 lotes de los cuales 348 lotes son para uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta H4-U; 9 lotes para uso Mixto de Barrio Intensidad Alta MB-3; 3 lotes para cesión de destinos de equipamiento institucional y espacios verdes y abiertos y 1 para Infraestructura IN.

Capítulo Sexto

- Políticas de desarrollo

Políticas de mejoramiento urbano

Es la acción tendiente a reordenar o renovar las zonas con un desarrollo urbano incipiente, caótico y deteriorado físicas o funcionalmente y las acciones que se llevarán a cabo las podemos describir de la siguiente forma:

La dotación de servicios, equipamiento e infraestructura urbana, en áreas carentes de ellos o rehabilitación de los existentes; establecidos en el artículo 174 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, el cual señala que en la Zonas Habitacionales Unifamiliar H4-U.

Las obras faltantes serán ejecutadas con recursos de los 3 niveles de gobierno, coordinados por el H. Ayuntamiento de Coquimatlán.

Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de la acción de mejoramiento.

Capítulo Octavo.

- Memoria descriptiva del proyecto

El presente proyecto del *Programa Parcial de Mejoramiento Urbano* para el fraccionamiento habitacional "Jardines del Llano"; consiste en la incorporación de 92,004.60 m² de suelo social al desarrollo urbano como una acción de

mejoramiento urbano en congruencia con las metas y políticas establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de "Coquimatlán", mediante la regularización de la tenencia de la tierra como una acción de mejoramiento urbano del centro de población de Coquimatlán, considerando la ejecución de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento humano, mediante los sistemas de acción por colaboración o mejoras, establecido en el Título Séptimo de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; que organizados en comités y con apoyos gubernamentales, realizarán las obras de urbanización complementarias para su adecuada operación y funcionamiento.