

EL HONORABLE CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTICULOS 33 FRACCIÓN II Y 39 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA, EN NOMBRE DEL PUEBLO, Y

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

PRIMERO.- Que mediante oficio número DGG-011/03 de fecha 10 de enero de 2003, se turnó por conducto de la Dirección General de Gobierno, iniciativa suscrita por los CC. Licenciados Fernando Moreno Peña y Jorge Humberto Silva Ochoa, Gobernador del Estado y Secretario General de Gobierno de la administración pasada, así como por el Arq. Jorge Piza Espinosa, Secretario de Desarrollo Urbano, respectivamente, la iniciativa para reformar la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

SEGUNDO.- Que la iniciativa en comento señala:

“El Estado de Colima ha ocupado, desde hace mas de 10 años, uno de los primeros lugares a nivel nacional en la construcción de vivienda, actividad económica que, convertida en pesos y empleos, representa uno de los motores más importantes del desarrollo de nuestro Estado.

Sin embargo, la Ley de Asentamientos Humanos vigente en el Estado, ordenamiento jurídico que regula dicha actividad, aprobada por esa Soberanía mediante Decreto No.265 el 21 de abril de 1994, publicada en el Periódico Oficial el 7 de mayo del mismo año y reformada en algunas de sus disposiciones en 1997, no contempla como factor importante la constitución de fraccionamientos con vivienda terminada, los cuales no generan problemas a los ayuntamientos, por el contrario, les significan beneficios al recibir dicha autoridad municipal, porciones urbanizadas completamente terminadas y habitadas, además del ingreso correspondiente por el pago de los impuestos predial y de transmisión de dominio, así como los servicios de agua y drenaje, los cuales le generan importantes beneficios a la comuna.

Por esta razón, las reformas que se proponen en la presente iniciativa de Decreto, se basan principalmente en dar un tratamiento distinto a los fraccionamientos que solo ofrecen lotes urbanizados, diferenciándolos de aquellos considerados como desarrollos integrales y a los cuales se les clasifica dentro de la modalidad de “urbanización y edificación simultánea”, procurando darles a estos últimos mayor agilidad en la tramitación de las autorizaciones respectivas y la escrituración de las viviendas terminadas, lo cual permitirá un mayor flujo de la inversión y un beneficio a corto plazo al adquirente, ya que actualmente los procesos de municipalización tiene una duración de aproximadamente 8 a 10 meses.

Vale la pena recordar que la inversión de recursos en vivienda en el estado supera los mil millones de pesos al año y que estos recursos no están incluidos en ningún presupuesto, sino que son recursos adicionales a los programas de los tres órdenes de gobierno.

Con este ánimo, se pretende reformar los artículos 15, 24, 30, 32, 33, 43, 58, 132, 133, 134, 171, 266, 276, 277, 279, 280, 282, 283, 286, 287, 294, 299, 300, 302, 306, 308, 309, 328, 329, 330, 332, 334, 348, 349 y 357, para que la industria número uno en generación de empleo siga siendo para Colima motor de desarrollo.

El motivo por el cual se pretende reformar el artículo 15 es debido a que la Ley actual no contempla a un órgano municipal de participación social en materia de impacto ambiental, capaz de observar que los lineamiento en este rubro sean aplicados para la mejor preservación del entorno ecológico.

Los motivos fundamentales por los cuales se pretenden reformar los artículos 30 y 32 son dos:

a).- Hacer participar al Instituto de Vivienda del Estado dentro de las Comisiones Municipales de Desarrollo Urbano, como el organismo competente en materia de vivienda en el Estado, y

b).- Acotar el número de participantes en dichas Comisiones Municipales, con el propósito de que se respete el objeto para lo que fueron creadas, es decir, que sus funciones sean las correspondientes a un órgano meramente técnico, ya que el aspecto social lo cubre el Cabildo, quien finalmente aprueba o desaprueba los proyectos.

Con la reforma al artículo 33 se pretende crear, dentro de las Comisiones Municipales, subcomisiones técnicas cuyas funciones sean las de analizar y revisar técnicamente los anteproyectos y con ello dar mayor agilidad a la autorización de los desarrollos de vivienda.

En la redacción actual del artículo 43 no se tiene contemplado nada relacionado con aspectos ambientales razón por la cual se pretende reformarlo para amortiguar los efectos presentes y futuros que afecten nuestro entorno ecológico y que deben ser considerados para la realización de los programas de desarrollo urbano previstos en la Ley.

Para determinar la dosificación del equipamiento urbano y servicios es indispensable que se analice la estructura territorial contigua a la zona de estudio, razón que motiva la reforma al artículo 58.

Por lo que se refiere a la verificación de la congruencia de los dictámenes de vocación de suelo, facultad que corresponde al Gobierno del Estado, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano, es necesario considerar los giros propuestos en la reforma al artículo 132 en virtud del impacto urbano que generan en su área de influencia, además al agregarle un último párrafo, se busca establecer un término máximo de 7 días hábiles, contados a partir de la presentación de la solicitud respectiva, con el propósito de acortar tiempos y de esta manera hacer este trámite más ágil.

Se propone agregar un último párrafo al artículo 133 para que en los casos en que un proyecto sea rechazado por alguna cuestión técnica o documentación incompleta, la dependencia municipal competente esté obligada a notificar por escrito al promovente, especificando las omisiones que deba subsanar_ y así acortar tiempos en el trámite.

En las reformas propuestas a los artículos 134 y 171 se pretende eximir al IVECOL del pago de derechos en los casos de programas de apoyo a clases necesitadas, siempre que éstos se realicen con recursos federales y estatales, en sujeción a lo que establece el artículo 115 constitucional, en su fracción IV.

Con la reforma al artículo 266 se pretende darle forma a la incorporación municipal anticipada en los casos de los desarrollos construidos en la modalidad de urbanización y edificación simultánea, de acuerdo con lo propuesto por el artículo 308.

Al reformar el artículo 276 en algunas de sus fracciones, se propone complementar los requisitos que debe contener el plano topográfico correspondiente, al elaborar los proyectos de Programas Parciales de Urbanización, con los datos técnicos necesarios para una correcta construcción de los desarrollos en los cuales se respete la vegetación existente que valga la pena conservar. También se busca señalar desde un inicio cuáles conjuntos habitacionales serán desarrollados mediante urbanización y edificación simultáneas, ya que como lo mencionamos anteriormente, con esta iniciativa propuesta se pretende darle un trámite diferente, debido a que en estos casos la vivienda se termina al mismo tiempo que la etapa de urbanización y de acuerdo a la Ley vigente, tienen que esperar hasta 2 o 3 meses dichas viviendas para que estén en condiciones legales de escriturarse.

La reforma a las fracciones I, IV, V, VI, VII y VIII del artículo 277 se refieren únicamente a autorizaciones y elementos que en la práctica se están requiriendo pero que no están plasmados en la Ley en vigor. Por lo que se refiere a la fracción IX, el promovente tiene que demostrar de manera fehaciente que se encuentra registrado como promotor o constructor ante dependencias que apoyen la generación de viviendas y que además cuentan con un respaldo financiero, es decir, que se dedica a hacer programas de vivienda de interés social y que es profesional reconocido en ese sector, lo cual le garantiza al municipio que los desarrollos ejecutados mediante la modalidad de urbanización y edificación simultánea serán terminados en tiempo y calidad, ya que dichas instituciones (INFONAVIT, FOVI, FOVISSSTE, etc.) o entidades financieras también vigilarán la correcta ejecución de esos desarrollos.

Las modificaciones que se proponen realizar a los artículos 279 y 280 pretenden evitar que en los casos de negligencia de la autoridad, o simplemente falta de personal, los proyectos presentados por el promovente o urbanizador se queden sin trámite.

Por lo que se refiere a la reforma del artículo 282 se busca que cuando se trate de la modalidad de urbanización y edificación simultánea, quede especificada dicha modalidad en la autorización respectiva, así como obligar desde este trámite a los Ayuntamientos a resolver la nomenclatura de las calles, ya en la actualidad se autoriza el Programa Parcial de Urbanización sin hacer mención de los nombres de las calles (nombres que son propuestos por el urbanizador en su proyecto), los cuales pueden ser modificados posteriormente y ocasionar problemas de doble nomenclatura.

Al proponer la modificación del artículo 283 se pretende permitir al promovente adelantar algunos trámites en los casos de urbanización y edificación simultánea, sin que se realice la transmisión de dominio, hasta que se hayan cumplido con los requisitos establecidos en el presente ordenamiento.

La reforma del artículo 286 se hace necesaria ya que actualmente no se indica que los proyectos de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado público deben estar autorizados por las dependencias correspondientes.

Con la reforma al artículo 287 se pretende estipular en cuantos tantos debe presentarse el Proyecto Ejecutivo de Urbanización ante el Ayuntamiento para su autorización correspondiente, por lo que se requerirá que una vez autorizado debe turnarse copia del mismo al Ayuntamiento y el original para el promotor, y, en específico, la relativa a la fracción V del artículo 287, pretende darle salida a los programas de apoyo a la clase más necesitada mediante la firma de convenios con los Ayuntamientos, situación que en la práctica se lleva a cabo pero que no está regulada específicamente en la Ley. En las fracciones VI y VII de ese mismo artículo se busca exentar al IVECOL de las garantías y el pago de derechos, cuando se trate de programas de apoyo a gente necesitada, siempre que éstos se realicen con recursos federales y estatales en bienes del dominio público del Estado, en sujeción a lo que establece el artículo 115 constitucional, en su fracción IV.

El artículo 294 de la Ley en vigor obliga al urbanizador a ejecutar o aportar el equipamiento, las instalaciones y el mobiliario en los destinos, con la reforma se propone que el urbanizador aporte sólo los relativos a las áreas verdes, para evitar la confusión en el sentido de que el desarrollador pudiera tener la obligación de construir los inmuebles en las áreas de donación (escuelas, hospitales, templos, etc.) lo cual no es el espíritu del artículo en cuestión.

En la reforma que se pretende hacer al artículo 300 es en el sentido de determinar el plazo de ejecución de las obras de urbanización en sus diferentes modalidades, que deberá contarse a partir de la fecha de la expedición de la licencia correspondiente, en virtud de que el promotor podría en un momento dado iniciar sus obras en fecha posterior a la expedición de la licencia, lo que generaría confusión, además con la adición de la fracción IV se crea la figura de urbanización y edificación simultánea, con el propósito de

darle un tratamiento diferente a aquellos urbanizadores que únicamente comercializan lotes baldíos y que ocasionan muchos problemas a los Ayuntamientos por su alto porcentaje de desocupación.

Al reformar el artículo 302 se busca exentar al IVECOL del pago de derechos en los casos mencionados en dicho artículo, siempre que éstos se realicen con recursos federales y estatales en bienes del dominio público del Estado, en sujeción a lo que establece el artículo 115 constitucional, en su fracción IV.

Por lo que se refiere a la constitución de garantías ante las Tesorerías Municipales para asegurar la ejecución de las obras de urbanización, así como el cumplimiento de las obligaciones contraídas de conformidad con el Programa Parcial de Urbanización y el proyecto ejecutivo de urbanización, en el artículo 306 se establece una exención a la urbanización progresiva debido a que en estos casos las obras faltantes generalmente se hacen por cooperación de los vecinos y no por el promovente.

En el artículo 308 se pretende reglamentar adecuadamente lo relativo a la incorporación municipal antes de concluir las obras de urbanización cuando se trate de edificación y urbanización simultánea, con el propósito de que la autoridad municipal responsable tenga un mejor respaldo jurídico. En estos casos se exige al promovente terminar primero la urbanización y posteriormente la vivienda, cuando dicho proceso es ilógico, toda vez que con la terminación de las viviendas se daña considerablemente la urbanización, por esta razón en la reforma que se propone al mencionado artículo se marcan los lineamientos que hacen posible un trámite eficiente de los programas y a la vez se protege jurídicamente al Ayuntamiento. Por lo que se refiere al último párrafo de este artículo, se pretende que en una sola autorización de Cabildo se den los dos trámites, la incorporación municipal y la municipalización ya que con la Ley vigente, a ningún Ayuntamiento le es conveniente municipalizar, puesto que por un lado ya recibe el pago de los prediales y derechos de alumbrado público que cada casa paga en los recibos correspondientes, y por el otro el promovente carga toda la responsabilidad de los servicios del fraccionamiento como son: luz, vigilancia, recolección de basura, etc., Este artículo pretende romper dicha injusticia que se da en la práctica.

La reforma al artículo 309 es sólo una corrección a la referencia que se hace de los artículos en Ley vigente, ya que no coinciden los artículos mencionados.

En lo relativo a las reformas propuestas a los artículos 328 y 329, éstas pretenden dar solidez a la propuesta del artículo 308, toda vez que especifica los pormenores de la incorporación municipal, además de que se considera de suma importancia privilegiar lo relativo al impacto ambiental a fin de que las obras que se estén incorporando a la zona urbana hayan respetado las disposiciones ambientales emitidas en la resolución correspondiente.

Al proponer reformar el artículo 330 se busca reglamentar cuidadosamente todo lo correspondiente a la incorporación municipal, además de garantizar el correcto registro ante el Catastro y el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ya que en esta propuesta se le da la posibilidad al promovente de agilizar dichos registros. De acuerdo a la Ley vigente es responsabilidad de los Ayuntamientos dichos registros, pero no existe el real interés de hacerlos eficientemente.

En lo que se refiere al artículo 332, aún cuando éste es claro en su concepto, no deja de ser un pleonasma al decir actualmente que no se requerirá como requisito, razón por la cual debe ser modificado.

La reforma de la fracción I del artículo 334 en relación con las obras mínimas, ya en la propuesta del artículo 328 se especifican minuciosamente las obras requeridas. En la fracción II se le da la importancia debida a los registros ante la autoridad catastral en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, además en la versión actual de la ley, este artículo no fija el monto de la fianza que deberá presentar el urbanizador, lo que genera incertidumbre y discrecionalidad en su aplicación.

Al pretender reformar los artículos 348 y 349 se busca consolidar lo referente a la municipalización y, una vez más, romper con la injusticia del doble pago de los servicios, ya que por un lado el habitante de la vivienda paga su predial y el derecho por el alumbrado público y por el otro, el urbanizador corre con los gastos del fraccionamiento y el Ayuntamiento únicamente recibe pagos sin ninguna obligación.

En la versión actual del artículo 357, la última fracción genera confusión en su interpretación ya que se ha entendido que con este párrafo puede haber subdivisiones de más de cinco lotes, por lo que es necesario corregir esta situación y dejar en claro cuáles son los mecanismos y la normatividad para la autorización de subdivisiones”.

TERCERO.- Que las Comisiones legislativas realizaron un minucioso análisis de la iniciativa anterior, llevando a cabo reuniones con expertos en la materia, en donde se presentaron algunas propuestas coincidentes con el documento enviado por el Ejecutivo, tomándose en cuenta algunas de ellas, todo ello con el ánimo de que nuestro Estado, siga siendo el número uno en la generación de empleo y finalmente se concluyó en la reforma de los artículos que a continuación acotamos:

Se reforma el Artículo 15 tomando en cuenta la creación de un órgano municipal de participación social relacionado con el cuidado y protección del medio ambiente, ya que en el municipio de Manzanillo se creó el Instituto Municipal de Planeación, siendo éste el primero que se establece en el Estado, pretendiéndose la creación de algunos otros que le darían continuidad a la planeación urbana de las ciudades, que es la principal razón por la que se considera necesario que estos Institutos formen parte de las Comisiones Municipales y Estatal de Desarrollo Urbano.

La propuesta de modificación a la fracción IV del Artículo 24, lleva el propósito de que las reuniones de la Comisión Estatal, sean más ágiles y sobre todo productivas. Por otra parte, al igual que en el caso de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, la participación de los Institutos Municipales de Planeación en las Comisiones Municipales de Desarrollo Urbano, permitirá dar continuidad a los trabajos en materia de planeación del Desarrollo Urbano, para lo cual se propone la reforma del artículo 30 de la citada Ley

Asimismo, se propone la modificación a los artículos 32, 33, 43, 58, 132 y 133, en los que se pretende establecer plazos específicos de duración a cada uno de los integrantes, tratando de evitar con esto la perpetuación de algunos de ellos ya que a la larga esta situación polariza las actividades de las Comisiones haciéndolas inoperantes. Con la subcomisión técnica y revisión de anteproyectos se pretende darle más agilidad a la autorización de los desarrollos, abatiendo costos a los desarrolladores al evitarles entregar a revisión proyectos terminados. Se corrige en texto y se es más específico sobre los datos técnicos necesarios en la elaboración de los Programas de Desarrollo Urbano y se modifica, a efecto de que el proyecto propuesto incluya en su análisis las áreas o fraccionamientos circundantes a fin de lograr una excelente integración urbana. Dados los impactos socioeconómico y ambiental de algunos equipamientos especiales (caso específico de las gasolineras y gaserías), se considera conveniente que el Gobierno del Estado mantenga cierto control en su emplazamiento. Así mismo la modificación al artículo 132, pretende acortar tiempos en beneficio de los desarrolladores. Con la propuesta de reforma al artículo 133, se busca que, al ser rechazado un proyecto por alguna cuestión técnica, al contestar la negativa se especifique que se le debe corregir a dicho proyecto para dar certidumbre al promovente y así acortar tiempos en el trámite.

Con la reforma del artículo 276 se pretende complementar los datos técnicos necesarios para una correcta planeación y evaluación de los desarrollos, procurando con ello el respeto a los valores ambientales dignos de conservar.

Los incisos I, IV, VI, VII, VIII, X y XII son solo documentos que en la práctica se están requiriendo pero que no están plasmados en la legislación vigente, lo que pudiera prestarse a interpretaciones personales y decisiones unilaterales, por lo que se hace necesaria su reglamentación. Por lo que se refiere al inciso XI, es aquí donde el promovente tiene que demostrar de manera fehaciente que se dedica a hacer programas de vivienda de interés social y que es profesional reconocido en ese sector, lo cual le garantiza al municipio que los desarrollos ejecutados mediante la modalidad de urbanización y edificación simultánea serán terminados en tiempo y calidad, ya que otras instituciones (INFONAVIT, FOVI, FOVISSSTE, etc.) así como entidades financieras también vigilarán la correcta ejecución de esos desarrollos.

En cuanto a los Artículos 279 y 280, en ocasiones, por negligencia de la autoridad, o simplemente falta de personal, los proyectos presentados por el promovente o urbanizador sufren severos rezagos, impactando en tiempo y costo la ejecución de las obras; por tal motivo, se proponen estas modificaciones que permitan agilizar los mismos.

Con la reforma al Artículo 282, se busca que en la autorización, en su caso, quede plasmada la autorización de la nomenclatura de las calles, ya que en ocasiones se autoriza el Programa Parcial de Urbanización sin hacer mención de los nombres de las calles (que las propone el urbanizador en su proyecto), y esto puede traer cambios posteriores ocasionando problemas de doble nomenclatura.

El Artículo 283, con su reforma, se propone un término de 8 días hábiles, para que la Secretaría determine lo procedente y en caso positivo, envíe la documentación al Ejecutivo del Estado quien también tendrá un término de 8 días hábiles para su publicación e inscripción.

Por lo que se refiere a la reforma de los artículos 286, 287 y 294, que se propone reformar, en el primero, se especifican datos técnicos necesarios para la aprobación de los proyectos, que en la práctica se piden y que con esta propuesta se ratifica; en el segundo, se legaliza la práctica de exigir que los proyectos se presenten debidamente firmados por los peritos responsables; y en el tercero, en la Ley en vigor, se habla en general del equipamiento, esto se podría interpretar en el sentido de que el desarrollador pudiera tener la obligación de construir los inmuebles de las áreas de donación (escuelas, hospitales, templos, etc.), lo cual no es el espíritu de este artículo, por lo que se hace necesario especificar que el urbanizador aporte el equipamiento sólo en las áreas verdes, tal y como lo señala el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

En el artículo 299, los artículos a que hace referencia este texto son incorrectos, de ahí la necesidad de corregir dichas referencias. En cuanto a los artículos 300, 301, 302 y 309, del primero, en los incisos I y II solo se precisan los tiempos de vigencia de las autorizaciones, ya que actualmente no se especifica a partir de cuando empiezan a correr esos plazos. Referente al inciso IV, se precisa el procedimiento para el hipotético caso de que se haya expedido una licencia de urbanización sin que se hayan iniciado los trabajos a la fecha de que el Municipio modifique los instrumentos de planeación, con lo cual se llena un vacío legal existente en la materia. En el segundo, se precisan los alcances de la denominada Urbanización Progresiva, la cual solo aplicará en el caso de

aprovechamientos habitacionales. En el tercero, se modifica el nombre de Ley de Ingresos Municipal, por el correcto de Ley de Hacienda Municipal y en el último, se elimina la referencia al artículo 308 que es incorrecta.

En relación al artículo 328, se propone que se especifique el tratamiento que tendrá la incorporación municipal en el caso de promociones de vivienda con autorización municipal para edificación y urbanización simultánea, ya que como está la Ley actualmente no se diferencia este trámite, provocando en muchos casos retraso en la escrituración de las viviendas ya terminadas, todo en perjuicio de la gente que necesita su vivienda. Así mismo se especifican condicionantes para este trámite a fin de garantizar el cabal cumplimiento de sus objetivos y proteger de esta manera tanto a los municipios como a los beneficiarios de las viviendas.

Se propone también reformar el artículo 330, en el que se señala que en el caso de las promociones de vivienda, la incorporación municipal de la urbanización o etapas solicitadas, sólo surtirá efecto mediante la autorización de la Dependencia Municipal del dictamen respectivo, misma que se dará con base a la aprobación otorgada previamente por el cabildo al Programa Parcial de Urbanización de acuerdo con el artículo 282 de esta Ley; asimismo, se establecen los plazos para la procedencia de los traslados de dominio y el revalúo de la zona, en los términos de la legislación catastral y su trámite para la publicación en el Periódico Oficial.

El Artículo 332, únicamente sufre un cambio de texto, ya que la redacción actual es redundante; en el artículo 334, se especifica el porcentaje exacto de la garantía que deberá otorgar el constructor para las obras o vicios ocultos de un desarrollo previo a su escrituración y actualmente no se especifica. En lo que se refiere al artículo 348, con la reforma propuesta se busca consolidar lo referente a la municipalización y ser mas justo y específico, diferenciando las promociones de vivienda de los fraccionamientos que venden lotes; finalmente en relación al artículo 357 se pretende clarificar lo ya marcado por la Ley vigente, pero que por su redacción se interpreta de diversas maneras.

CUARTO.- Que no obstante que la iniciativa enviada por el Ejecutivo del Estado propone reformar también los artículos 171, 266, 306, 308, 329 y 349, las comisiones consideraron conservar la redacción vigente de dichos numerales, dado que no cambian la esencia de lo que regulan. Por otra parte, se propone también la reforma al artículo 301, que no contemplaba la iniciativa, con el objeto de precisar en él, los alcances de la Urbanización Progresiva.

Por lo anteriormente expuesto se expide el siguiente:

DECRETO No. 59

ARTICULO UNICO.- Se reforman los artículos 15, 24, 30, 32, 33, 43, 58, 132, 133, 134, 276, 277, 279, 280, 282, 283, 286, 287, 294, 299, 300, 301, 302, 309, 328, 330, 332, 334, 348 y 357, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, para quedar como sigue:

“ARTICULO 15.-

I. a IV.;

- V. V. Los Institutos Municipales de Planeación;
- VI. VI. Las Comisiones de Conurbación que se establezcan en el Estado;
- VII. El Instituto;
- VIII. Las Asociaciones o Patronatos que se integren para promover la conservación y mejoramiento del patrimonio urbano y arquitectónico; y
- IX. Las Comisiones Municipales relacionadas con el cuidado y protección del medio ambiente.

ARTICULO 24.-

I. a III.;

- IV. IV. Un representante por cada una de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, relacionadas directamente con los asuntos que analizará la comisión, las cuales serán señaladas por el Gobernador del Estado;

V. a VII.

ARTICULO 30.-

I. a IV.;

- V. Un representante de las cámaras, colegios de profesionistas, asociaciones u organizaciones del sector privado, social e Institutos Municipales de Planeación que por acuerdo de Cabildo se integren a la misma.

ARTICULO 32.- El reglamento interior que para el efecto autorice el Cabildo a propuesta de las Comisiones Municipales, señalará la organización y funcionamiento interno de las mismas. Así como el período de duración de cada uno de los representantes.

ARTICULO 33.-

I. I. a VI.;

- VII. VII. Establecer dentro de las mismas una subcomisión técnica integrada por cinco miembros, entre los cuales estarán representados los tres niveles de gobierno, mas otros dos, elegidos por el pleno de cada comisión municipal. Esta subcomisión tendrá la función de analizar y revisar técnicamente los anteproyectos de programas parciales, si así lo solicita el promovente o la Dependencia Municipal, previa a la presentación definitiva de los mismos para optimizar la calidad de la función consultiva de las comisiones Municipales; y

VIII. Las demás que le señalen ésta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 43.-

I. I.;

II. II. Diagnóstico: en el que se analizarán la situación actual y las tendencias del área o sector del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos socioeconómicos, físicos, poblacionales, de carácter ambiental, de infraestructura, equipamiento, servicios, vivienda y demás componentes urbanos;

III. a XIII.

.....

ARTICULO 58.-

I. I. a VIII.;

IX. La demarcación de las áreas o predios comprendidos en el programa, así como en las unidades territoriales contiguas para evaluar las características, condiciones y zonas circundantes del espacio urbano y determinar la dosificación del equipamiento y servicios para el adecuado funcionamiento de la zona urbana;

X. y XI.

ARTICULO 132.-

I. a IV.

V. V. De equipamiento Urbano e infraestructura primaria de los centros de población. En el caso de los equipamientos especiales, la verificación de congruencia será indispensable aún si su localización se encuentra fuera del centro de población;

VI. a VIII.;

IX. Edificios multifamiliares cuando superen las 20 unidades;

X. Proyectos de hotelería cuando superen las 30 habitaciones; y

XI. Gasolineras, gaserías, y estaciones de servicios especiales.

La verificación a que se refiere la sección I de este artículo deberá ser emitida por la Secretaría, en un plazo no mayor de 7 días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la presentación de la solicitud respectiva.

ARTICULO 133.- El dictamen de vocación del suelo será solicitado al Ayuntamiento. La Dependencia Municipal elaborará el dictamen y procederá a gestionar ante la Secretaría la verificación de congruencia en los casos previstos por el artículo que antecede. Serán nulos de pleno derecho los dictámenes de vocación del suelo que expidan los Ayuntamientos, que no cuenten con la verificación de congruencia expedida por la Secretaría, en los términos y casos que establece esta Ley. Cuando el vocacionamiento sea improcedente la dependencia municipal lo hará constar por escrito.

ARTICULO 134.-

- I. I. a V.
- VI. VI. El documento que acredite el pago del derecho por este trámite que determinen las leyes fiscales aplicables; y
- VII. El documento que acredite el pago del derecho por el trámite de verificación de congruencia que determinen las leyes fiscales aplicables, en los casos previstos en el artículo 132 de esta Ley.

ARTICULO 276.-

- I. a III.;
- IV. Plano topográfico que contenga:
 - a) El polígono con el cuadro de construcción respectivo y la superficie total del terreno;
 - b) Graficación de las curvas de nivel, máximo a cada metro; y Levantamiento de la vegetación significativa existente, indicando especies y su tamaño, áreas de restricción a infraestructura e instalaciones especiales, en su caso; cuerpos de agua, escurrimientos y otros elementos naturales significativos, así como su ubicación referida a las urbanizadas, en su caso;
- V. a X.

ARTICULO 277.-

- I. Copia del dictamen de vocacionamiento de uso de suelo referido en el artículo 127 de esta Ley; con su correspondiente verificación de congruencia, en los casos previstos en el artículo 132 de este ordenamiento;
- II. y III.;
- IV. Acta constitutiva de la empresa que promueve ;
- V. Los documentos donde se acredite la posesión legal de los terrenos;
- VI. Constancias de factibilidad de servicio emitidas por la dependencia u organismo que opere los diferentes servicios públicos;
- VII. En su caso, el dictamen técnico expedido por la Comisión Nacional del Agua;
- VIII. VIII. La versión abreviada del proyecto de Programa Parcial de Urbanización para los efectos de su publicación, misma que contendrá:
 - a) La localización;
 - b)b) Los objetivos generales y específicos;
 - c)c) La referencia al marco legal;
 - d)d) Memoria descriptiva del proyecto en la que se indiquen el resumen de áreas, numero de lotes y manzanas, el equipamiento propuesto y los usos y destinos asignados a los lotes del desarrollo, así como las tablas de compatibilidad y las normas de control de intensidad de la edificación; y

e)e) Los planos de lotificación y de usos y destinos en la escala mínima legible;

- IX. El documento que acredite el pago del derecho por este trámite que determinen las leyes fiscales aplicables, los derechos de registro catastral;
- X. Para promociones de lotes con servicios, el promotor deberá acreditar la solvencia económica para desarrollar el proyecto;
- XI. Tratándose de promociones de vivienda y en caso que así lo requieran, carta en papelería membreteada del promovente solicitando la urbanización y edificación simultánea comprobando mediante la entrega de copias de documentos oficiales, que se encuentra registrado como promotor o constructor ante dependencias que apoyen la generación de vivienda. En ambos casos, deberán comprobar que cuentan con el apoyo de instituciones financieras o demostrar fehacientemente la fuente de los recursos que se requieran para llevar a cabo el proyecto planteado; y
- XII. Responsiva de perito urbano con registro vigente ante la Dependencia Municipal.

ARTICULO 279.- Cuando el promovente no acredite los requisitos para desempeñarse como urbanizador, la documentación esté incompleta o el proyecto de Programa Parcial no reúna los requisitos generales, la Dependencia Municipal, dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, notificará al interesado las deficiencias por escrito, para que en término similar se subsanen las omisiones, de no hacerlo dentro de ese plazo, el proyecto se regresará al promovente con las anotaciones pertinentes a su solicitud. Si a juicio de la Dependencia Municipal el Programa Parcial es de aprobarse, en un término de cinco días hábiles lo turnará a la Comisión Municipal, para que ésta emita su opinión.

Cuando el Ayuntamiento no cuente con la Comisión Municipal y se requiera la opinión correspondiente, deberá disponer su integración inmediata o si la complejidad del asunto lo amerita, el mismo ayuntamiento podrá solicitar a la Secretaría que sea la Comisión Estatal la que emita la opinión correspondiente, la que resolverá lo conducente en un plazo no mayor a 15 días hábiles.

ARTICULO 280.- Tan pronto la Comisión Municipal reciba el expediente respectivo, se convocara a reunión para emitir la resolución, la que se celebrara dentro de las siguientes tres semanas, debiendo su presidente proporcionar a cada uno de los integrantes, cuando menos una semana de anticipación, copia de los proyectos para su revisión. De no llevarse a cabo la reunión en el termino previsto, se convocara a otra reunión extraordinaria a celebrarse dentro de la siguiente semana, en la cual la Comisión Municipal deberá emitir su opinión.

ARTICULO 282.-

El acuerdo del Ayuntamiento mediante el cual se apruebe el Programa parcial de urbanización y su nomenclatura deberá ser notificado al urbanizador.

.....

ARTICULO 283.-

La Secretaría dispondrá de 8 días hábiles para determinar lo procedente. En caso positivo, enviará la documentación al Titular del Poder Ejecutivo, quien dispondrá también de 8 días hábiles para proceder de conformidad con lo dispuesto por este artículo.

ARTICULO 286.-

- I. I.:
 - a) a) El polígono, con el cuadro de construcción respectivo, con coordenadas georeferenciadas por la autoridad catastral;
 - b) b) a d)
- II.
 - a) a) a f)
 - g) Rasantes de los ejes de trazo.
- III.
 - a) a) a c)
- IV. IV. Memoria de cálculo y plano de la red de agua potable, autorizado por la dependencia correspondiente, en el que se indique :
 - a) a) a c)
- V. V. Memoria de cálculo y plano de la red de drenaje de aguas residuales y pluviales, autorizado por la dependencia correspondiente en el que se indique:
 - a) a) a d)
- VI. Memoria de cálculo y plano de electrificación y alumbrado público, autorizado por la dependencia correspondiente, en el que se indique:
 - a) a) a c)
- VII. Estudio de mecánica de suelos y de pavimentos;
- VIII. En su caso, del plano de las etapas de urbanización y secuencia de las mismas;
- IX. Calendario de obras que deberá observar el urbanizador o promovente, y plazo en que deben quedar concluidas;
- X.
 - a) a)
 - b) b) Las autorizaciones o concesiones para el aprovechamiento de zonas federales y bienes del dominio público; y

XI. Memoria descriptiva de los procesos de construcción

ARTICULO 287.- La propuesta del Proyecto Ejecutivo de Urbanización se presentará ante la Dependencia Municipal, debidamente firmado por el perito de obra de urbanización correspondiente, en original y copia, adjuntando los siguientes elementos:

I.a IV.;

- V. La aceptación por parte del urbanizador del monto de las garantías que debe otorgar para responder del correcto desempeño de las obras en el tiempo previsto;
- VI. La aceptación por otra parte del urbanizador del plazo no menor de dos años a partir de la recepción de las obras de cada etapa o la totalidad de la urbanización, durante el cual estará obligado a responder por los vicios ocultos, mediante fianza expedida por una compañía autorizada; y
- VII. El documento que acredite el pago del derecho correspondiente a este trámite, previsto en la Ley de Hacienda Municipal.

ARTICULO 294.- Los urbanizadores ejecutarán o aportarán mediante convenio el equipamiento, las instalaciones y el mobiliario en los espacios verdes (EV) dentro de las áreas o predios a urbanizar, que se precisen en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización, conforme a lo dispuesto en el artículo 146 del Reglamento estatal de Zonificación.

ARTICULO 299.- El urbanizador podrá omitir en el proyecto de Programa Parcial de Urbanización la lotificación, conforme los objetivos de su proyecto. En tal caso, el proyecto de Programa Parcial no incluirá los elementos que se indican en la fracción VIII del artículo 276.

Cuando el aprovechamiento de un predio requiera su lotificación, con base en las especificaciones del Programa Parcial, el urbanizador procederá a solicitar al Ayuntamiento la subdivisión del predio, conforme los artículos 297 y 298 que anteceden y el procedimiento previsto en los artículos 355 al 360 de esta Ley.

ARTICULO 300.-

I. Urbanización inmediata: es aquella en la que el urbanizador o promovente deberá ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo señalado en el calendario de obra autorizado por el Ayuntamiento en la resolución respectiva, y que en ningún caso podrá ser mayor de veinticuatro meses, contados a partir de la fecha de expedición de la licencia correspondiente;

II. Urbanización por etapas: es aquella que debido a la extensión, características y costo de la urbanización, el Ayuntamiento podrá autorizar por etapas, de acuerdo a los plazos, requisitos y zonas que se determinen en la resolución respectiva. En ningún caso, la urbanización total, podrá quedar concluida en un plazo mayor de cinco años, contados a partir de la fecha de expedición de la licencia correspondiente;

III. Urbanización progresiva: es aquella en la que el urbanizador o promovente ejecutará las obras mínimas de urbanización, en el plazo y con las especificaciones que haya

determinado el Ayuntamiento; dichas obras podrán ejecutarse con la cooperación de los beneficiados del aprovechamiento; y

IV. En el caso de que no se hayan iniciado los trabajos de urbanización a la fecha de modificación de los instrumentos de planeación, y estos modifiquen el aprovechamiento del suelo de esa zona, la licencia de urbanización quedará sin efecto, en cuyo caso se deberá obtener nuevamente el dictamen de vocación de uso del suelo.

ARTICULO 301.- El Ayuntamiento únicamente autorizara la urbanización progresiva cuando se trate de aprovechamientos habitacionales promovidos por dependencias y entidades de la Administración Publica Federal, Estatal y Municipal.

Estas dependencias coordinaran la ejecución de las obras de urbanización restantes hasta complementarlas sujetándose al sistema de acciones por colaboración previsto en el capítulo II del Título Séptimo de esta Ley, por lo que el Ayuntamiento observará el cumplimiento de los compromisos adquiridos desde el Programa Parcial de Urbanización.

ARTICULO 302.-

I. y II.

III. El documento que acredite el pago del derecho correspondiente de conformidad a la Ley de Hacienda Municipal.

.....

ARTICULO 309.- Una vez autorizado por el Cabildo el Programa Parcial de Urbanización y previa autorización expresa de la Dependencia Municipal, el urbanizador podrá ejecutar trabajos de preparación del terreno, limpieza, despalme y habilitación de accesos.

La Dependencia Municipal sólo permitirá el inicio formal de las obras de urbanización, cuando el urbanizador o promovente haya cumplido con las obligaciones que le señalan los artículos 306 al 307 de esta Ley, y las demás que le hubieren establecido los términos de autorización del Programa Parcial y Proyecto Ejecutivo de Urbanización correspondientes.

.....

ARTICULO 328.- Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización y lo relativo en materia de impacto ambiental el urbanizador o promovente solicitará por escrito al Ayuntamiento, el dictamen técnico de la ejecución de dichas obras para su incorporación municipal.

Para el caso de las promociones de vivienda que cuenten con autorización municipal para urbanización y edificación simultaneas, se deberá solicitar el dictamen técnico de las obras de urbanización necesarias para la incorporación municipal de cada una de las etapas, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a) Copia de la autorización del Programa Parcial respectivo;
- b) Copia del plano de las etapas de urbanización autorizadas. La aprobación, en su caso, de las modificaciones a las etapas de urbanización propuestas por

el promovente, deberá emitirla la Dependencia Municipal en un plazo no mayor a dos semanas a partir de la presentación de la solicitud. En este ultimo caso, se acompañara a la solicitud de incorporación municipal, la copia del plano de etapas de urbanización aprobado finalmente por la Dependencia Municipal;

- c) Relación de lotes o fincas que se pretenden incorporar;
- d) En el caso de urbanización y edificación simultáneas, comprobar debidamente ante la Dependencia municipal que a la fecha de la solicitud se encuentran terminados las redes de agua potable y drenaje sanitario, así como las calles niveladas en terracerías de la etapa que se pretende incorporar, y que esté debidamente establecido el calendario de obra de edificación y urbanización con su fecha de terminación;
- e) Garantía del cien por ciento del valor de los trabajos de urbanización faltantes por ejecutar en el área que pretenda incorporar, mediante fianza expedida por una compañía autorizada, por el tiempo necesario para ejecutar las obras faltantes. Una vez terminados los trabajos de urbanización, el Ayuntamiento emitirá el dictamen donde se acredite la conclusión de los trabajos, notificando la procedencia de la cancelación de la garantía antes mencionada; y
- f) f) No se autorizara la incorporación de etapas posteriores si los trabajos de urbanización de la etapa inmediata solicitada no están ejecutados de acuerdo a programa, o bien si el promotor solicitante hubiere incumplido con algún compromiso anterior de terminación de obra en calidad o en tiempo.

Este dictamen técnico tendrá por objeto verificar que el urbanizador o promovente, haya cumplido con todas las obligaciones que le señala esta Ley y ejecutado las obras de urbanización correspondientes, en los términos del Programa Parcial de Urbanización y el Proyecto Ejecutivo autorizado.

ARTICULO 330.- Para el caso de las promociones de vivienda, la incorporación municipal de la urbanización o etapas solicitadas, surtirá efecto solamente mediante la autorización, por parte de la Dependencia Municipal, del dictamen correspondiente, la cual se dará con base en la aprobación otorgada previamente por el Cabildo al Programa Parcial de Urbanización, de acuerdo con el artículo 282 de esta Ley.

Autorizada la incorporación, la Dependencia Municipal, dentro de las 48 horas siguientes, enterará mediante oficio al Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el fin de que procedan los traslados de dominio, así como a la autoridad catastral correspondiente para que proceda el reavalúo de la zona, en los términos de la legislación catastral.

Dentro de las 48 horas posteriores a la autorización del dictamen, el Ayuntamiento tramitará su publicación en el *Periódico Oficial "El Estado de Colima"*, cuyo costo deberá ser cubierto por el promotor. El plazo para este trámite no excederá de 15 días hábiles.

Si pasado el plazo a que se refiere el párrafo segundo de este artículo, la Dependencia Municipal no entera al Registro Público de la Propiedad y del Comercio y al Catastro de la incorporación municipal, el promovente podrá acudir directamente y con los mismos efectos a dichas dependencias, a fin de enterarlas y para que procedan a realizar los traslados de dominio y reavalúos de la zona. En dicho caso, ambas dependencias harán saber al Ayuntamiento la negligencia de la Dependencia Municipal, así como que han procedido a dar cumplimiento a la solicitud del promovente.

ARTICULO 332.- No será requisito el acuerdo de incorporación municipal para:

I. a III.

ARTICULO 334.-

I y II.;

III. Que se haya constituido la garantía a fin de reponer o corregir las obras que presenten defectos ocultos de construcción, por un plazo no menor de dos años, esta garantía debe ser por el diez por ciento del valor de la urbanización y expedida por una compañía autorizada; y

IV.

V. V. Derogado

ARTICULO 348.- El urbanizador o promovente podrá solicitar al Ayuntamiento la municipalización de una urbanización, cuando:

I.- Este acordada la incorporación municipal;

II.- Se esté pagando el impuesto predial en forma individual por lote o fincas; y

III.- Esté edificada cuando menos el cincuenta por ciento más uno de la etapa correspondiente, en los casos de fraccionamientos en los que se construya o comercialice lotes urbanizados.

Cumplidos los requisitos a que se refieren las fracciones anteriores, el Ayuntamiento autorizará la municipalización respectiva.

En los casos de urbanización y edificación simultáneas, la municipalización se dará de manera automática cuando:

a).- Las obras de urbanización se encuentren terminadas al 100 por ciento; y

b).- Las obras de edificación se encuentren terminadas en más del 50 por ciento.

ARTICULO 357.-

I. a III.;

IV.- Tratándose de subdivisiones, la superficie del predio original no exceda los diez mil metros, o no se formen más de cinco lotes, en cuyo caso se atenderá a lo dispuesto en el Título Octavo de esta Ley.”

TRANSITORIO:

UNICO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial “ El Estado de Colima “.

El Gobernador del Estado dispondrá se publique, circule y observe.

Dado en el Recinto Oficial Del Poder Legislativo a los veintitrés días del mes de enero del año dos mil cuatro.

Dip. Florencio Llamas Acosta
Diputado Presidente.

Dip. Mario Anguiano Moreno
Diputado Secretario

Dip. Luis Fernando Antero Valle
Diputado Secretario