



AYUNTAMIENTO DE COLIMA
Instituto de Planeación para el Municipio de Colima
Secretaría de Desarrollo Social

Programa Parcial de Desarrollo Urbano
de la Zona Centro de Colima

Síntesis Ejecutiva

17 de Marzo de 2010



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
COORDINACIÓN DE HUMANIDADES
PROGRAMA UNIVERSITARIO DE ESTUDIOS SOBRE LA CIUDAD

Contenido

Introducción	1
1. Fundamentación jurídica	3
2. La Zona Centro de la Ciudad de Colima	4
3. Imagen objetivo	8
4. Lineamientos de estrategia de desarrollo urbano	10
4.1. La estrategia para el desarrollo económico	10
4.2. Estrategia de ordenamiento y desarrollo urbano	11
4.3. Estrategia de repoblamiento y densificación habitacional	11
4.4. Estrategias para la recuperación del patrimonio urbano arquitectónico	12
4.5. Estrategias para el fortalecimiento del tejido social	12
5. Instrumentos administrativos, técnicos y fiscales aplicables a la Zona Centro de la ciudad de Colima	14
5.1. Instrumentos técnicos y administrativos	14
5.2. Instrumentos financieros	15
6. Cartera de Proyectos	17
6.1. Programa de recuperación del Primer Cuadro del Centro Histórico de Colima. Mejoramiento de la Imagen Urbana del Espacio Público	17
6.2. Programa de mejoramiento de barrios	17
6.3. Programa de recuperación de las riberas de los ríos Colima y Manrique: Malecón Urbano	18
6.4. Programa de redensificación habitacional y reutilización de baldíos, ruinas y edificios subutilizados	18
6.5. Casa de la Cultura de la Ciudad de Colima	18
6.6. Programa de Ordenamiento de los Corredores Urbanos	18

Introducción

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de la Ciudad de Colima (PPDU Zona Centro de Colima) obedece a una necesidad local, que se inscribe en una discusión global sobre el futuro de las áreas urbanas centrales y en general sobre el devenir de las ciudades. Esta discusión tiene lugar en un contexto caracterizado por tres elementos clave:

1. Las ciudades son el motor del desarrollo del mundo y la esperanza de vida de la humanidad. Actualmente más de la mitad de la población del mundo vive en ciudades, en México tres de cada cuatro mexicanos residen en una ciudad y es importante señalar que en el marco de los procesos de globalización de la economía, las ciudades generan la mayor parte de la riqueza de sus regiones, estados y países.
2. Bajo el concepto del desarrollo sustentable, el debate sobre las ciudades se centra en dos patrones de desarrollo urbano que se pueden resumir como un desarrollo urbano extensivo versus un desarrollo urbano intensivo. En el primer caso, se trata de un desarrollo urbano que se expande en periferias cada vez más distantes, a menudo a costa de la depredación del medio natural, e implica altos costos por la necesidad de crear nuevas infraestructuras y servicios en las periferias urbanas, este tipo de desarrollo urbano generalmente se acompaña del vaciamiento (pérdida de población y función habitacional) y la terciarización de las áreas urbanas centrales, lo que implica una subutilización de la ciudad construida. En el segundo caso se trata de un modelo de ciudad, ampliamente discutido, aunque poco practicado, que promueve el crecimiento y desarrollo urbano sobre la ciudad existente, es decir, que el crecimiento de la ciudad generado por los rezagos y las necesidades de espacio urbano futuro, debería ser satisfecho sobre la ciudad actual, a través de cuidadosos procesos de rehabilitación y densificación habitacional; del aprovechamiento de baldíos y de la sustitución de edificios obsoletos y deteriorados.
3. Después de muchos años de abandono, marginalización, deterioro y desvalorización de los centros de las ciudades, se ha fortalecido una tendencia mundial de recuperación del patrimonio cultural edificado; se han promulgado leyes para proteger los edificios, barrios y centros históricos y se han impulsado programas de recuperación basados en una fuerte intervención pública para remozar el espacio público y los edificios monumentales. Pero desde la década de 1990 se ha reconocido,

el papel que el sector privado debe desempeñar en estos procesos (puesto que los inmuebles que integran los barrios y centros históricos mayoritariamente son de propiedad privada) y el sector público carece de recursos suficientes para enfrentar esa tarea descomunal y además atender otros déficits y rezagos de la ciudad y sus habitantes.

En este contexto internacional, la ciudad de Colima no es la excepción, la zona centro y el centro histórico aunque no han perdido todos sus atributos de centralidad y su alta carga simbólica, sí han estado sujetos a un proceso de despoblamiento y pérdida de la función habitacional, en el marco de un desarrollo expansivo que ha dado origen a la Zona Metropolitana Colima – Villa de Álvarez.

Además, en esta ciudad desde la década de 1980 se han fortalecido las iniciativas para recuperar el rico patrimonio histórico edificado concentrado en el centro histórico. Este conjunto de iniciativas, algunas de ellas muy recientes, requieren de un instrumento de planeación que les dé un cauce coordinado y las institucionalice, a través de programa rector que: ordene las actividades y usos del suelo en el territorio; inhiba las acciones que atentan contra la integridad del patrimonio edificado y la buena funcionalidad de la Zona Centro de la ciudad; dé seguridad a la inversión privada, social y pública; y fomente la conservación, el mantenimiento, el desarrollo y el óptimo aprovechamiento del patrimonio histórico de Colima en beneficio de los ciudadanos y la ciudad en su conjunto.

En síntesis, el propósito más general de este programa de desarrollo urbano es el fortalecimiento de la vocación histórica, social, económica, cultural y urbana de la zona centro. Se trata de dotar a la ciudad y al municipio de un instrumento ordenador, que claramente defina un conjunto de normas, estrategias e instrumentos para el desarrollo de las actividades sociales, económicas, políticas y culturales que en éste pequeño territorio, cargado de un gran simbolismo, se realizan. Este programa parte de una visión integral e integradora de la ciudad, y de un proyecto de ciudad consensado entre los diversos actores social, privado y público, pues tiene el propósito de dar certidumbre a los colimenses sobre el futuro de la ciudad y de su Zona Centro.

1. Fundamentación jurídica

La elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de la Ciudad de Colima tiene su fundamentación en los siguientes instrumentos jurídicos:

- La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- La Ley General de Asentamientos Humanos.
- La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima.
- La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima
- La Ley de Patrimonio Municipal para el Estado de Colima
- La Ley de Planeación del Estado de Colima.

Así como el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima (publicado el 23 de agosto de 1997), que en el Artículo 11 determina los contenidos y alcances de los Programas y Planes Parciales de Desarrollo Urbano; y el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Colima, que en su estrategia de ordenamiento territorial, establece la zonificación primaria y los lineamientos generales para las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, a fin de promover el desarrollo de las zonas prioritarias para usos habitacionales, turísticos, industriales y comerciales.

Asimismo, el presente Programa Parcial también se fundamenta en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas arqueológicas, artísticos e históricos y la Ley General de Bienes Nacionales, en los términos señalados por la Ley de Patrimonio Municipal para el Estado de Colima, el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Colima, el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima y el Reglamento para la Protección y Revitalización Sustentable de Inmuebles en el Centro Histórico de la Ciudad de Colima.

2. La Zona Centro de la Ciudad de Colima

Hace sesenta años, lo que hoy se conoce como Zona Centro de Colima constituía casi toda el área urbana de la ciudad. Sin embargo, actualmente este territorio solo representa el 15% de la superficie urbana de la Zona Metropolitana Colima – Villa de Álvarez y alrededor del 20% de la superficie de toda la ciudad de Colima. La población que habita el espacio metropolitano se aproxima a los 300 mil habitantes, en tanto que la población de la Zona Centro apenas rebasa los 26 mil habitantes con densidades de población que en promedio varían entre 40 y 58 hab/ha.

La Zona Centro de Colima desempeña funciones en escala, estatal regional y metropolitana, y presta servicios básicos para una gran cantidad de ciudades y poblados vecinos.

Esto se debe a la gran concentración de funciones colectivas que desempeña como capital del Gobierno del Estado y sede del Gobierno del Municipio; así como por la concentración de empleos, actividad económica y equipamientos educativos, de salud, culturales, etcétera. Asimismo, la Zona Centro de Colima es el territorio con mayor y mejor accesibilidad, es la zona mejor servida en términos de vialidad y transporte público, ello se refleja en la gran cantidad de población flotante que diariamente visita esa zona, particularmente el centro histórico.

En efecto, el también llamado “primer cuadro” de la Ciudad de Colima¹ continúa siendo uno de los sitios con mayor actividad económica en la Ciudad y de acuerdo con un estudio de la Universidad de Colima, en 2008 existían en este territorio 608 establecimientos comerciales, 443 de servicios y 109 manufacturas.

De acuerdo a este estudio, la Zona Centro no ha sido capaz de ampliar su área de mercado por cuatro razones fundamentales: un transporte público deficiente, cambios en los hábitos de consumo y en el perfil del consumidor, el perfil de los negocios y los atractivos de la imagen urbana. Seguramente un papel fundamental lo representan las nuevas formas de consumo que inducen a la población a consumir en las plazas y megacentros comerciales, lugares que además de contar con amplias playas para el estacionamiento del auto privado, se presentan como sitios seguros para el paseo y distracción de la población en condiciones de seguridad. Muchos centros comerciales son

¹ Delimitado en este caso por la Av. Pino Suárez y las calles Maclovio Herrera, Leandro Valle y José Antonio. Universidad de Colima – Facultad de Economía, Estudio sobre las actividades económicas del Centro de Colima, 2008.

un remedo de la ciudad: se agrupan en torno a plazas y calles, e incluso cuentan con mobiliario urbano. Sin embargo, a diferencia del espacio público real, el de la plaza comercial tiene como objetivo inducir el consumismo de la población y no el encuentro social y ciudadano.

Frente a la pérdida de clientes en la Zona Centro de la Ciudad de Colima, a favor de los nuevos centros y plazas comerciales de las periferias urbanas, la Cámara Nacional de Comercio, sede Colima (CANACO), junto con otros actores sociales, ha respondido con una iniciativa de recuperación del Centro Histórico de la Ciudad de Colima como un “sitio de intercambio social, cultural, comercial, de servicios, esparcimiento y con un gran potencial turístico”. En un trabajo realizado en 6 meses de planeación estratégica que involucró a 225 negocios y entrevistas a 350 usuarios del centro, la CANACO (2009) presenta un panorama de debilidades y fortalezas de la Zona Centro, sobre la que se tiene que actuar para recuperar la histórica vocación comercial y social de este territorio. Entre las fortalezas se destaca la accesibilidad de la zona, la variedad, especialización y concentración de comercios y servicios, un conjunto de atributos históricos y culturales (actividades artísticas y culturales, fiestas patrias y actos cívicos, la fisonomía agradable, los museos, el turismo), así como la seguridad. Asimismo, los resultados de 350 encuestas aplicadas indican que el Centro Histórico es un territorio de la ciudad muy visitado y que 52% de sus visitantes son de la ciudad de Colima y 35% de Villa de Álvarez; que 60% de las visitantes son mujeres, y que 46% de ellas van al centro una vez a la semana y 14% todos los días.

Sin embargo, en las últimas décadas algunas de las principales funciones administrativas que representan el motivo de atracción de la población se han descentralizado (el Gobierno del Estado trasladó gran parte de sus oficina de la Zona Centro a la zona norte de la ciudad en un nuevo complejo administrativo edificado ex profeso), mientras que la función habitacional se ha venido reduciendo (entre 2000 y 2005 se perdieron 855 viviendas y 6,600 residentes), y en general este territorio también se ha deteriorado. Una expresión de ello es la cantidad de edificios subutilizados, 269 baldíos y 313 viviendas desocupadas en el centro histórico (contabilizados en el año 2008) y algunos edificios en estado ruinoso.

Es importante señalar que esta tendencia de vaciamiento se realiza, como en otras ciudades latinoamericanas medias y grandes, en el marco de un proceso de expansión urbana en escala metropolitana. Se trata de un patrón de desarrollo urbano que despilfarra

la ciudad construida. Además de la expansión de las actividades terciarias, un elemento que ha contribuido a la pérdida de la función habitacional de la Zona Centro es la ausencia de políticas habitacionales para la ciudad existente. En México, los organismos públicos de vivienda están diseñados para actuar en terrenos baldíos y construir obra nueva, no ha habido financiamiento ni público ni privado para la rehabilitación y mantenimiento del parque habitacional existente, ni para los inmuebles antiguos que han desempeñado y aún pueden desempeñar dignamente la función habitacional de manera individual o colectiva.

En el marco de la construcción de una nueva centralidad para la Zona Centro de la Ciudad de Colima, este privilegiado territorio urbano está llamado a desempeñar una función habitacional que complemente las funciones centrales. Esta visión está alejada del urbanismo funcionalista que en el marco de la separación de funciones urbanas, condenaba a las áreas urbanas centrales a la hiperactividad diurna y al desierto nocturno. Actualmente, una visión urbana socialmente incluyente sobre el desarrollo sustentable demanda que las áreas urbanas centrales promuevan una cuidadosa redensificación habitacional y saturación urbana, así como usos mixtos en los inmuebles, que respete y aproveche adecuadamente el patrimonio histórico edificado, y evite en lo posible la innecesaria expansión periférica de la ciudad. Ello permitirá abatir las necesidades de suelo, reducir las distancias de los viajes (vivienda – trabajo – servicios – ocio) a escala barrial, y contribuir al descongestionando de las vialidades principales.

Vale añadir que esta visión del desarrollo urbano ya está plasmada en varios planes de desarrollo urbano de Colima en la escala estatal, metropolitana y urbana. Así por ejemplo: El Plan Estatal de Desarrollo Urbano para Colima, 2004 – 2009, establecía la necesidad de: regular e inducir el uso adecuado del territorio para lograr un desarrollo sustentable y un crecimiento urbano ordenado y funcional; alentar la permanencia y arraigo de la población en las ciudades; y salvaguardar el patrimonio cultural del Estado. Por su parte, el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Colima (2003) señala la necesidad de Alentar la radicación de la población en su medio, mejorando las condiciones de su hábitat; adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a las condiciones de su territorio; así como distribuir adecuadamente las actividades urbanas y equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano, e igualmente salvaguardar el Patrimonio Cultural del Estado, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico-cultural.

Una fortaleza para gestionar las acciones de recuperación de la Zona Centro de la Ciudad de Colima, es la existencia de 40 Comités de barrio para el desarrollo de la gestión popular. Estos Comités desempeñan la función de vincular a la población de los barrios con el gobierno municipal, los Comités canalizan las demandas y preocupaciones de la población de los barrios.

Por otra parte, hay un conjunto de organizaciones civiles con presencia en la Zona Centro y/o interesadas en el Centro Histórico de la Ciudad de Colima, entre ellas destacan el Consejo Internacional de Sitios y Monumentos (ICOMOS Colima), la Asociación de Cronistas de Colima, la Sociedad de Arquitectos de Colima, la Sociedad de Ingenieros de Colima. Asimismo, otras organizaciones trabajan en pro de la ecología y de otros temas de interés general.

Otro aspecto a considerar como recurso potencial en una estrategia de intervención es la existencia de Paisaje Natural de gran riqueza: La Zona Centro presenta un conjunto de diversos sitios de interés para la recreación: En sus cuatro puntos cardinales la ciudad presenta como fondo, la vista de las montañas; Los parques y jardines ricamente arborizados para la comodidad y el disfrute de la población residente y visitante: Parque Regional y los jardines Torres Quintero, Juárez, Libertad y Núñez. Asimismo, los corredores urbanos que integran el Primer Anillo vial están arborizados en sus dos costados y en su camellón central. Aquí se debe mencionar que la actual Avenida General Galván surgió expresamente como un paseo; Los márgenes del río Colima y del arroyo Manrique, ricamente arborizados, constituyen un enorme potencial para el esparcimiento de la población, pero sin embargo no son utilizados como tales, pues con excepción de la colonia Jardines de la Corregidora la ciudad se ha desarrollado de espaldas a ellos.

Por otra parte, un elemento que caracteriza a la ciudad antigua, actual Zona Centro, es el arbolado de los patios internos de las viviendas, que conforman un oasis en los corazones de manzana. Esta densa vegetación contrasta con la escasa vegetación en las calles del resto de la ciudad.

3. Imagen objetivo

Redefinir el papel que la Zona Centro desempeña en la región, la zona metropolitana y la ciudad de Colima, a partir del reconocimiento de sus atributos y su rico patrimonio edificado, así como de las funciones que desempeña en el Estado de Colima.

Objetivos particulares:

- Promover el desarrollo integral y sustentable de la zona centro de Colima, a través de la unión de esfuerzos, iniciativas y aportaciones de los sectores público (gobierno estatal, municipal y nacional), privado y social.
- Rehabilitar el centro histórico de Colima, a través de la conservación de su patrimonio urbano arquitectónico, y de la mejora de los servicios e infraestructura urbana, los equipamientos y el espacio público.
- Fortalecer la identidad local y la integración social a través de la conservación y aprovechamiento racional del patrimonio urbano arquitectónico.
- Contribuir a un desarrollo urbano sustentable que evite la expansión urbana periférica y promueva el aprovechamiento racional de la ciudad existente, particularmente de la zona centro que cuenta con un nivel adecuado de infraestructura, servicios y equipamientos; una muy importante vocación económica; así como de un rico patrimonio edificado.
- Aprovechar responsable y racionalmente el patrimonio edificado en beneficio de las generaciones actuales y garantizando su uso y aprovechamiento para las generaciones futuras.
- Contribuir al enriquecimiento del patrimonio edificado, a través de la óptima conservación del patrimonio existente y de la introducción de arquitectura de calidad, respetuosa del entorno urbano del pasado.
- Fortalecer la función habitacional de la Zona Centro para contribuir a la construcción de una zona centro viva y utilizada de día y de noche, a través de la generación de alternativas habitacionales para distintos estratos de población y las diferentes necesidades de los grupos sociales y culturales (adultos mayores, hogares unipersonales, jóvenes profesionistas, etcétera).

- Fortalecer la vocación económica de la zona centro y aprovecharla en beneficio de la recuperación del patrimonio edificado y de la población residente. Asimismo, desarrollar actividades económicas compatibles con la gran riqueza patrimonial del territorio, y la función habitacional de los barrios tradicionales.
- Mejorar la calidad de vida de la zona centro a través de un conjunto de políticas urbanísticas, sociales y económicas, que incluyan la mejora del espacio físico, la generación de empleos y la introducción de equipamiento barrial.

4. Lineamientos de estrategia de desarrollo urbano

La recuperación y rehabilitación de las áreas urbanas centrales subutilizadas, deterioradas, abandonadas u obsoletas, es una tarea de largo plazo con metas a realizar en el corto, mediano y largo plazos, que se fundamenta en cuatro visiones o paradigmas teóricos no excluyentes entre sí:

1. El ámbito de la legislación, la normatividad y los incentivos fiscales y administrativos que se destinan a inhibir y a promover cierto tipo de acciones y conductas en el territorio;
2. La realización de obra física para mejorar un territorio para atraer la inversión privada y social: generalmente esta visión se centra en la mejora del espacio público y de la infraestructura y servicios; y la restauración y rehabilitación de los edificios públicos monumentales (que se destinan para usos públicos);
3. La implementación de una política económica tendiente a revitalizar las actividades productivas e inmobiliarias.
4. La definición de un conjunto de políticas sociales que acompañen este proceso de recuperación de las áreas urbanas centrales, para garantizar la mejora de la calidad de vida de la población residente, posibilitar su arraigo y en general para fortalecer el tejido social.

El espíritu de este Programa Parcial parte de una visión integral, que reconoce la integralidad socio-espacial del territorio y por ello se proponen un conjunto de medidas económicas, sociales, urbanísticas; así como instrumentos de naturaleza fiscal y administrativa.

4.1. La estrategia para el desarrollo económico

- Promover y consolidar la gran diversidad y riqueza de las actividades económicas que se realizan en la Zona Centro, a través del ordenamiento de los usos del suelo, la mejora del espacio físico, el ordenamiento del comercio que se efectúa en la vía pública.
- Promover el desarrollo y fortalecimiento de las empresas medianas y pequeñas, cuyas actividades sean compatibles con la riqueza patrimonial y la función habitacional de la zona centro.

- Promover el desarrollo del turismo, que es una actividad económica con fuerte impacto en diversas ramas productivas: alojamiento, gastronomía, comercio de souvenirs, transporte público y servicio de guías.

4.2. Estrategia de ordenamiento y desarrollo urbano

- Mejoramiento de la estructura urbana, a través del reordenamiento y mezcla equilibrada de los usos del suelo (comercio y servicios en plantas bajas, y vivienda en la parte posterior y plantas altas).
- Mejora de la estructura vial y el transporte público.
- Creación de un sistema de estacionamiento público para desincentivar el uso de la vía pública para el aparcamiento de los vehículos privados.
- Mejora paulatina de los equipamientos, los servicios y la infraestructura.
- Mejoramiento de la imagen urbana y del espacio público (remozamiento de fachadas, parques, plazas, jardines y pavimentos, banquetas; sustitución del mobiliario urbano).
- Peatonización temporal (fin de semana) de algunas secciones de calles que concentran los principales atractivos de entretenimiento, cultura y consumo de la población colimense.

4.3. Estrategia de repoblamiento y densificación habitacional

Siendo la vivienda el aspecto fundamental de una recuperación exitosa de los centros históricos, se deberá fortalecer la función habitacional de la Zona Centro para aprovechar plenamente la infraestructura, servicios y equipamientos acumulados en ese territorio, evitar la expansión excesiva de la mancha urbana metropolitana. Se trata de una estrategia múltiple cuyos ejes principales son:

- La generación de una oferta habitacional destinada a satisfacer las necesidades de los distintos estratos socioeconómicos (altos, medianos y bajos ingresos); las diferentes necesidades de los grupos sociales (hogares unipersonales, adultos mayores, jóvenes profesionistas, estudiantes, etcétera); y las características territoriales de los distintos barrios que integran la Zona Centro. Los programas de vivienda a promover son: Mejoramiento de vivienda, Mantenimiento preventivo,

Construcción de vivienda nueva en baldíos y en sustitución de edificios en riesgo sin valor patrimonial, Rehabilitación y restauración de edificios con valor patrimonial, Generación de una oferta de vivienda en renta.

- Mejoramiento barrial (infraestructura y servicios urbanos) y del espacio público (fachadas, plazas, parques, jardines y calles), para hacer atractiva la Zona Centro y atraer a nuevos habitantes, a partir de una promoción adecuada de las ventajas de vivir en la zona centro, en un territorio urbano con una gran riqueza patrimonial, espacio público, servicios y equipamientos.
- Ordenamiento y equilibrio de los usos y las actividades en el territorio, a través de la aplicación de la zonificación y normatividad urbana contenida en el presente programa parcial, para evitar las presiones de las actividades terciarias (comercios, oficinas, servicios) sobre la función habitacional.

4.4. Estrategias para la recuperación del patrimonio urbano arquitectónico

Recuperación del patrimonio histórico cultural: Recuperar el espacio patrimonial y la tradición cultural, bajo normas claras, que permitan y potencian las inversiones públicas, privadas, sociales y mixtas, para la protección, conservación y aprovechamiento del patrimonio urbano arquitectónico en beneficio de los residentes, usuarios y transeúntes de la zona centro de Colima. Para lograr resultados en esta línea estratégica se deberá crear una institución pública o público privada, con patrimonio propio y suficientes atribuciones para coordinar las actividades, inversiones y gestiones tendientes a la conservación y desarrollo de la Zona Centro.

Esta estrategia se acompaña de un conjunto de instrumentos técnicos, administrativos y fiscales, con el objeto de incentivar la participación de los sectores privado y social en la recuperación y puesta en valor de inmuebles con valor patrimonial.

4.5. Estrategias para el fortalecimiento del tejido social

Recuperar las áreas urbanas con valor patrimonial requiere de estrategias destinadas al mejoramiento de las condiciones de vida de la población residente y “anfitriona” del rico legado urbano arquitectónico. Este propósito se basa en el reconocimiento de que cualquier revalorización del patrimonio edificado debe garantizar la permanencia de la población local y evitar las fuerzas que impulsarían su desplazamiento (como el

encarecimiento de las rentas urbanas y los procesos de gentrificación). En otras palabras, el paradigma que está detrás de esta visión reconoce que la conservación y el aprovechamiento del patrimonio cultural edificado puede y debe desempeñar un papel fundamental en el mejoramiento socioeconómico de la población que en él reside. Por ello, se proponen un conjunto de programas de capacitación para el trabajo destinados prioritariamente para la población residente de ese territorio, así como la concentración de las políticas sociales que aplican los gobiernos del Estado y del Municipio de Colima, prioritariamente en los territorios con mayor índice de marginalidad.

5. Instrumentos administrativos, técnicos y fiscales aplicables a la Zona Centro de la ciudad de Colima

La conservación y rehabilitación de áreas urbanas centrales con valor patrimonial implica procesos de largo plazo, que requieren del concurso de los actores público, privado y social; así como de un conjunto de instrumentos administrativos, técnicos y fiscales para promover o inhibir cierto tipo de inversiones y acciones en el territorio. A su vez, los programas de desarrollo urbano son instrumentos de la planeación que aspiran a constituirse en ejes rectores del desarrollo de las ciudades y en herramientas de gobierno, que guíen las inversiones para alcanzar un proyecto de ciudad en su conjunto, realizar proyectos prioritarios, o bien, para atender carencias sociales y deficiencias urbanas. En este programa se propone la aplicación de los siguientes instrumentos:

5.1. Instrumentos técnicos y administrativos

Mesa de proyectos arquitectónicos: Se integra con representantes de las autoridades federales y locales encargadas de la salvaguarda del patrimonio edificado y del desarrollo urbano, a quienes se presentan los proyectos de obra en las áreas con valor patrimonial. Tiene el propósito de unificar los criterios de intervención edilicia, conseguir el visto bueno de los responsables en la materia y facilitar el otorgamiento de las licencias correspondientes. La mesa de proyectos no otorga licencia alguna, pues esas atribuciones por ley les corresponden a las autoridades federales, estatales y/o municipales.

Compensación sobre las cargas y beneficios de la regulación urbana (permisos transferibles de desarrollo urbano o sistema de transferencia de potencialidad constructiva). Se trata de un instrumento que tiene por objeto resarcir el potencial de desarrollo (construcción) que una zona tiene, pero que por su condición patrimonial no puede desarrollar, a través de su transferencia (venta), lo que genera recursos para su conservación. En contraparte, permite que proyectos ubicados en determinadas zonas de la ciudad puedan incrementar el coeficiente de utilización del suelo, sobre el permitido por la normatividad, a través de la compra de potencial de desarrollo.

Convenios con la cooperación internacional y otros municipios: Para el intercambio de experiencias en la gestión del desarrollo y conservación de zonas con valor patrimonial, así como para la formación de cuadros profesionales en la gestión urbana y en la recuperación del patrimonio edificado.

Asesoría técnica a los particulares: Orientación sobre 1. Las implicaciones de las zonas con valor patrimonial, la regulación y la normatividad urbana, los incentivos existentes, etcétera; y 2. Los procedimientos administrativos para la obtención de licencias y autorizaciones correspondientes (para la realización de obra física o la apertura de negocios), así como para la aplicación de los incentivos y facilidades correspondientes.

Instrumentos de gestión: Creación de una entidad operadora temporal específica para la gestión de la Zona Centro o del Centro Histórico. Puede ser pública o privada o completamente pública y depender directamente del Ayuntamiento. Esta entidad concentra o coordina todas las acciones y servicios públicos en el territorio y asesora y acompaña las iniciativas privadas y de la población, para la revalorización de inmuebles en la zona con valor patrimonial.

5.2. Instrumentos financieros

Fondo de Salvamento: Integrado por donaciones privadas (empresas locales, estatales y nacionales), sociales y públicas para co-financiar (total o parcialmente) la rehabilitación de inmuebles con valor patrimonial destinados a un uso público, cultural y/o social. Los recursos del Fondo no aplicarán en inmuebles cuya rehabilitación y puesta en valor se destine para los negocios privados, pues el Fondo no tiene fines de lucro.

Incentivos fiscales

Estímulos a la inversión para el municipio de Colima: Aprobados en Agosto de 2007 por el H. Ayuntamiento constitucional de Colima, tienen por objeto 1. La promoción de acciones y medidas de carácter fiscal, financiero y administrativo para fomentar las actividades económicas, 2. La reducción de tiempos y costos en la instalación y apertura de empresas, así como 3. Fomentar las inversiones en el Centro Histórico.

Otros incentivos fiscales que aún no aplican en Colima: Reducciones fiscales en el impuesto sobre adquisición de inmuebles, en el pago de Derechos por concepto de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, así como en las autorizaciones de usos de servicios, y en la conexión y uso de redes de agua y drenaje.

Incentivos fiscales federales para centros históricos decretados oficialmente: El Gobierno Federal, a través de la Secretaría de Hacienda, ha impulsado un conjunto de incentivos fiscales con el propósito de contribuir a la recuperación y conservación del rico

patrimonio urbano arquitectónico oficialmente reconocido bajo la figura de Zona de Monumentos Históricos en las ciudades de México, Mérida, Morelia y Veracruz, que consideran: la deducción en las inversiones que se efectúen en inmuebles con valor patrimonial, tales como deducciones al Impuesto sobre la Renta y en el Impuesto al Activo por las obras de restauración, rehabilitación, reparaciones y adaptaciones que impliquen adiciones o mejoras al activo fijo, la compra de bienes inmuebles cuando éstos sean objeto de restauración o rehabilitación dentro de los dos años siguientes a la fecha de su adquisición por parte de quien los adquiere.

Para que este conjunto de incentivos fiscales federales pueda ser aplicado en el Centro Histórico de la Ciudad de Colima son necesarias dos condiciones: 1. Que este territorio sea oficialmente reconocido como Zona de Monumentos Históricos, atribución que recae en el ejecutivo nacional de acuerdo a la Ley vigente en la materia; y 2. Que el gobierno local gestione ante el gobierno federal la aplicación de estos incentivos en el Centro Histórico de Colima.

Incentivos para la generación de vivienda: La aplicación de incentivos fiscales en la recuperación de los centros históricos puede contribuir a la generación de efectos no deseados, como el despoblamiento y la terciarización del territorio. Por ello son necesarios instrumentos e incentivos específicos que promuevan el repoblamiento, el arraigo de la población y el fortalecimiento de la función habitacional de las áreas urbanas centrales. En este sentido se consideran los incentivos para mantener la función habitacional y a la población residente a través de la rehabilitación, mejoramiento o construcción de vivienda nueva.

6. Cartera de proyectos

Uno de los objetos operativos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Colima, es una “Cartera de Proyectos” que permita a la autoridad municipal establecer prioridades en la toma de decisiones estratégicas, definir las partidas presupuestales en función del costo beneficio para la ciudad y establecer los instrumentos de gestión más apropiados para cada proyecto. A continuación se presenta una relación de seis programas de actuación que pueden ser ejecutados en forma individual o simultánea, dependiendo de las circunstancias particulares de la gestión municipal frente al gobierno estatal y el gobierno federal. En documento anexo se presenta con mayor detalle la Cartera de Proyectos, exponiendo para cada una de las propuestas los siguientes contenidos: Descripción; Objetivos; Potencial; Territorio Objetivo; Metas 2010-2012; Fuentes de Financiamiento; Participación de la Población Beneficiada e Instrumentos Propuestos.

6.1. Programa de recuperación del Primer Cuadro del Centro Histórico de Colima. Mejoramiento de la Imagen Urbana y del Espacio Público

Objetivos:

- Rehabilitar, conservar y aprovechar racionalmente el centro histórico de Colima, a través de la mejora de los servicios, la infraestructura urbana, el espacio público y la imagen urbana; así como fortalecer la identidad local y la integración social.
- Fortalecer la vocación social y económica del Centro Histórico como lugar de encuentro social, ocio, esparcimiento y para el desarrollo de las actividades económicas.

6.2. Programa de Mejoramiento de Barrios

Objetivo:

- Mejorar la calidad de vida de los barrios y colonias de la Zona Centro, un territorio urbano con una gran riqueza patrimonial, espacio público, servicios y equipamientos.

6.3. Programa de recuperación de las riberas de los ríos Colima y Manrique: Malecón Urbano

Objetivo:

- Construcción de un malecón urbano en los márgenes del río Colima y del arroyo Manrique en la Zona Centro de Colima para fortalecer los atractivos naturales de la Ciudad de Colima.

6.4. Programa de redensificación habitacional y reutilización de baldíos, ruinas y edificios subutilizados

Objetivo:

- Redensificación edilicia y habitacional con usos mixtos, compatibles con la función de vivienda.

6.5. Casa de la cultura de la Ciudad de Colima

Objetivo:

- Construir un centro difusor de la cultura colimota y un espacio para la formación de jóvenes colimenses, quienes en el futuro se encargarán de enriquecer y difundir la cultura local.

6.6. Programa de Ordenamiento de los Corredores Urbanos

Objetivos:

- Favorecer el uso colectivo del espacio público, a través del confinamiento de un carril para el uso exclusivo del transporte colectivo y el ofrecimiento de alternativas para el estacionamiento de vehículos de usuarios y clientes de los negocios y equipamientos colectivos ubicados en los corredores urbanos.
- Construcción de estacionamientos públicos de gran capacidad adyacentes al Primer Cuadro de la Ciudad.