



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO Y
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ

Las leyes, decretos y demás disposiciones obligan y surten sus efectos desde el día de su publicación en este Periódico, salvo que las mismas dispongan otra cosa.

www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO
NÚM. 2

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 04 DE OCTUBRE DE 2025

TOMO CX
COLIMA, COLIMA

NÚM.

98
18 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

SUMARIO

DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN “RIVERA DEL JAZMÍN II”, UBICADO AL NORORIENTE DE LA CIUDAD DE COLIMA, MUNICIPIO DE MISMO NOMBRE, DEL ESTADO DE COLIMA.

Pág. 3

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO**

QUE CONTIENE LA PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN “RIVERA DEL JAZMÍN II”, UBICADO AL NORORIENTE DE LA CIUDAD DE COLIMA, MUNICIPIO DE MISMO NOMBRE, DEL ESTADO DE COLIMA.

INDIRA VIZCAÍNO SILVA, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracciones III y XXXVII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por los artículos 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente para estos efectos en términos de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 125/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.343/2025, de fecha 15 de septiembre de 2025, recibido en la Secretaría General de Gobierno el mismo día, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, del documento que contiene la **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Rivera del Jazmín II”**, ubicado al nororiente de la Ciudad de Colima, municipio de mismo nombre, del Estado de Colima, promovido por los CC. Adalberto Torres López y/o DELAMO GRUPO CONSTRUCTOR, S.A. de C.V. representada por su apoderado legal el Lic. Ramón de la Mora Ávila.

SEGUNDO.- Que con fecha 31 de julio de 2025, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Colima, aprobó la **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Rivera del Jazmín II”**, ubicado al nororiente de la Ciudad de Colima, municipio de mismo nombre, del Estado de Colima, según se advierte de la certificación del punto de acuerdo relativo a la Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada en la fecha ya mencionada, expedida el mismo día por la persona titular de la Secretaría del H. Ayuntamiento de Colima; cuyos originales obran en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

TERCERO.- Que según informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano que la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, 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 de Colima vigente para estos efectos en términos de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 125/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dictaminó la congruencia de la **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Rivera del Jazmín II”**, ubicado al nororiente de la Ciudad de Colima, municipio de mismo nombre, del Estado de Colima, de la cual solicita 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 documento que contiene la **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Rivera del Jazmín II”**, ubicado al nororiente de la Ciudad de Colima, municipio de mismo nombre, del Estado de Colima, en los términos precisados en los Considerandos que anteceden.

Por lo anteriormente expuesto he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, del documento que contiene la **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Rivera del Jazmín II”**, ubicado al nororiente de la Ciudad de Colima, municipio de mismo nombre, del Estado de Colima, aprobado por el Cabildo el día 31 de julio de 2025.

TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”.

Por lo tanto, mando se imprima, publique, circule y observe.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, el 17 de septiembre de 2025.

Atentamente
"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN"
LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA
Firma.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ
Firma.

LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA,
DESARROLLO URBANO Y MOVILIDAD
MARISOL NERI LEÓN
Firma.

Introducción

El Programa Parcial de Urbanización **Rivera del Jazmín II** publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el **16 de enero del 2021**, ha tenido como base la alianza entre los copropietarios de la parcela, el Sr. **Adalberto Torres López** y la empresa **DELAMO GRUPO CONSTRUCTOR, S.A. de C.V.** representada por su apoderado legal **Lic. Ramón de la Mora Ávila**; el desarrollo habitacional comprende una superficie de **15,421.086 m²** de la que se promovieron en 2021 una superficie de 10,000.00 m² para ofertar suelo urbano y vivienda de interés social y el resto de la propiedad (5,421.086 m²) permaneció como fracción rústica.

El desarrollo se consolidó en poco tiempo y el éxito de este consistió en una urbanización diferente, así como vivienda que sacrificó utilidad y le apostó a mejores acabados y dimensiones de los espacios que la componen.

En la actualidad la fracción 1 que comprende 10,000 m² está incorporada al sistema municipal y en corto plazo estará solicitando su integración total en el trámite de municipalización.

Actualmente ambos propietarios pretenden incorporar el resto de la reserva de la propiedad que comprende una superficie de **5,421.086 m²** para consolidar la zona y completar tanto la estructura urbana, así como ofertar vivienda con características similares a las anteriormente ofrecidas.

Nota aclaratoria: EL Polígono de aplicación que sirve de base al Programa Parcial de Urbanización "Rivera del Jazmín II" presenta una superficie según escritura No. 21397¹ de 15,421.086 m². En la publicación del Periódico Oficial "El Estado de Colima" se observan en diferentes referencias y tablas la superficie redondeada a 2 decimales resultando en una superficie de 15,421.09 m². Para efectos de cálculo y comparativa de superficies en esta modificación se manejará la superficie tal cual está en la escritura antes citada: **15,421.086 m²**.

Con el fin de sustentar el planteamiento del presente análisis, se tienen a consideración las siguientes bases jurídicas y de planeación:

Interés Jurídico

En este apartado se acredita el interés jurídico con los siguientes elementos:

Escritura 21,397 de folio 191, volumen DXX en la Ciudad de Colima el **25 de noviembre del 2014** el licenciado Rafael Verduzco Curiel, notario público de la Notaría número 13, comparecieron los señores **Adalberto Torres López** y la empresa **DELAMO GRUPO CONSTRUCTOR S.A. DE C.V.** representado por su apoderado general el señor Ramón De La Mora Ávila, dijeron ser propietarios en mancomún de un inmueble que posteriormente será descrito; la misma escritura está inscrita en el Registro Público de la propiedad bajo **el folio real número: 295949-1**.

En la escritura antes mencionada se describe la fracción 1 que fue el origen para el PPU Rivera del Jazmín II; esta fracción presentaba una superficie de **15,421.086 m²**. En el año 2021 siendo una copropiedad, se decidió elaborar el PPU Rivera del Jazmín II² teniendo 2 áreas, en una se planteó la lotificación con lotes habitacionales unifamiliares de densidad alta, así como lotes mixtos en una superficie de 10,000 m² y la superficie restante resultó en una fracción rústica de **5,421.086 m²**.

En la fracción rústica restante es donde se pretende continuar con la urbanización e incorporar suelo urbano para esta zona.

¹ Registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el folio Real 21,397

² Ver publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima de 16 de enero de 2021

El C. Adalberto Torres López mediante **escritura 16,858** otorga un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio limitado al Lic. Ramón de la Mora Ávila como apoderado de la empresa DELAMO GRUPO CONSTRUCTOR, S.A. de C.V. y así estar en condiciones de fungir como promotor de este desarrollo habitacional.

BASES JURÍDICAS

El presente planteamiento, en atención a lo dispuesto en el artículo 276, fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima se sustenta observando las siguientes Bases Jurídicas:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los artículos 26, 27, párrafo tercero; 73 fracción XXIX-C; 87 y 115 fracciones II, III, V y VI establece la participación de la nación en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos dentro del territorio nacional, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia, la facultad de los estados para expedir leyes en materia de desarrollo urbano y la atribución de los ayuntamientos en cuanto a la regulación del uso del suelo, así como a la formulación y aplicación de Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano³; misma que establece la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y de los municipios para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; así como fija las normas básicas para la planeación de los centros de población; define los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población y determina las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos. En esta Ley se fijan las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, (artículo 1º, fracción II), así mismo esta planeación tenderá a mejorar la calidad de vida de la población rural y urbana, mediante el desarrollo socioeconómico sustentable del país, armonizando la interrelación de las ciudades y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización. (Artículo 3º, fracc. II). *Corresponde a los municipios Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento. (Artículo 11, fracción I).*

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, última reforma publicada el 22 de julio de 2023 se señala en el CUARTO TRANSITORIO. *Los fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general y proyectos de construcción que a la fecha de entrar en vigor esta Ley se encuentran en cualquier fase de autorización, seguirán desarrollándose observando las normas vigentes al momento de su inicio.*

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; publicada en el Periódico Oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el día 7 de mayo de 1994, define que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano tenderán a mejorar las condiciones de la población urbana y rural mediante la zonificación del suelo.

Esta zonificación permitirá determinar, regular y controlar las provisiones, usos, destinos y reservas de los centros de población. Así también fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población (artículo 1 fracc.II). De igual manera se definen los principios con los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar las correspondientes provisiones de usos, reservas y destinos del suelo. Así mismo deja bien claro que las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población se consideran como programas parciales, señalando los mecanismos e instrumentos que lo conforman.

De manera particular, en el artículo 76, indica cuando pueden ser modificados los programas parciales de urbanización y de desarrollo urbano y en el art. 77 se señala quiénes están facultados para ello. En el presente caso, es el propietario del predio que como ciudadano del estado lo promueve.

El Reglamento de Zonificación del municipio de Colima

Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 31 de octubre del 2009, tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y de procedimiento 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 para tal efecto se establecen en: la clasificación general de las áreas y predios, definición de la utilización general del suelo; definición de los tipos básicos de zonas en

³ Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016; http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_281116.pdf

función de los usos y destinos permitidos en ellas; clasificación de los usos y destinos de áreas y predios; determinación de las normas de control de usos del suelo, indicando la compatibilidad de los usos y destinos en cada zona; determinación de las normas de control de intensidad de la edificación; determinación de las normas para el control de riesgos y la prevención de desastres y siniestros, aplicables según el tipo de utilización del suelo; determinación de las normas a que se sujetará la utilización de las edificaciones y sitios afectos al patrimonio arquitectónico y urbano del Estado; determinación de las normas relativas al diseño urbano; determinación de las normas y criterios aplicables a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana; definición de los criterios de diseño arquitectónico; clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración del Programa Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar; y la determinación de los documentos que conformarán los programas de desarrollo urbano y en particular sus normas de zonificación.

BASES DE PLANEACIÓN

Por las implicaciones socioeconómicas y territoriales del Área de Aplicación de la presente Modificación al Programa Parcial de Urbanización, se identifican las premisas de otros instrumentos de planeación en el Estado, que tienen injerencia para la promoción y desarrollo de zonas económicas como las del presente proyecto, para observar la debida congruencia de sus acciones.

Marco General

La planeación del desarrollo se contempla desde la perspectiva del desarrollo general y el urbano en particular. Se destacan los criterios importantes que favorecen las acciones de regulación del suelo y el desarrollo urbano en el Estado y en el Municipio de Villa de Álvarez.

Plan Estatal de Desarrollo 2021-2027

Define las líneas de política, objetivos, estrategias y líneas de acción para tres ejes centrales y tres ejes transversales. Uno de sus ejes centrales es "Colima con mayor calidad de vida" cuyo objetivo es Diseñar e implementar programas sociales que brinden apoyos diferenciados a las familias, de acuerdo con la situación en la que vivan, y que las enlacen con proyectos productivos. Dentro de las estrategias de este Eje se encuentra la de mejorar las condiciones de las viviendas de la población en pobreza extrema más vulnerable; para esto implementa como líneas de acción:

- Fortalecer el patrimonio de las familias con la adquisición de vivienda y dotar de certeza jurídica a las que así lo necesiten.
- Garantizar la cobertura total de los servicios básicos de agua, luz y drenaje.
- Crear un programa de mejoramiento y ampliación de vivienda, con piso, techos y muros firmes.

Plan Municipal de Desarrollo de Colima. 2021-2024

Considera dentro del 1. Municipio sostenible buscar un municipio con un desarrollo urbano ordenado e indica que la planeación municipal es imprescindible para un desarrollo urbano armónico. Objetivo: Fomentar el desarrollo urbano sostenible, mediante una regulación acorde a las circunstancias actuales, impulsando una cultura de protección y cuidado al medio ambiente, en el que colaboren de manera conjunta sociedad y gobierno, mejorando la calidad de vida de la población de Colima. Garantizar la gestión del territorio municipal basado en diagnósticos y análisis de prospectiva, siempre en concordancia con los instrumentos legales, y procurando maximizar los beneficios del ciudadano. Garantizar el estudio y análisis de los procesos de urbanización y municipalización de los nuevos desarrollos para procurar el ordenamiento territorial.

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima (PDUCC), mismo que sirvió de base para el Programa Parcial de Urbanización Rivera del Jazmín II.

Dictamen de Vocación de suelo

Emitido el **15 de julio de 2019**, mediante oficio **DGDUMA-DDU-VS-353/2019** y en donde indica para una superficie de **15,421.086 m²** que se encuentra en la Reserva Urbana a corto plazo RU-CP-9, además de que se deberán observar las condicionantes y lineamientos de las zonas Habitacional densidad alta (H4), Corredor Urbano Mixto intensidad Alta (MD-3) y tomar en cuenta la continuidad de la Vialidad primaria VP-7, el Área de prevención Ecológica AP-7 y el Área de Prevención Ecológica AP-9.

Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Colima (PMOTDUC) publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 14 de octubre de 2024 siendo el instrumento vigente.

Además de lo anterior, tenemos que según la Ley Sin embargo y atendiendo al CUARTO TRANSITORIO de la Ley el presente estudio continuará *observando las normas vigentes al momento de su inicio*.

Nota aclaratoria: EL Polígono de aplicación que sirve de base al Programa Parcial de Urbanización "Rivera del Jazmín II" presenta una superficie según escritura No. 21397 de 15,421.086 m². En la publicación del Periódico Oficial "El Estado de Colima" se observan en diferentes referencias y tablas la superficie redondeada a 2 decimales resultando en una superficie de 15,421.09 m². Para efectos de cálculo y comparativa de superficies en esta modificación se manejará la superficie tal cual está en la escritura antes citada: **15,421.086 m²**.

Objetivo General

- Determinar las características de la zona para regular y controlar tanto la urbanización como la edificación dentro del área de aplicación;

Objetivos Específicos

- Determinar la zonificación, Lotificación y Estructura urbana en una superficie de **5,421.086 m²**;
- Dotar de 6 lotes totalmente urbanizados para los siguientes usos y destinos: 5 lotes con uso de Corredor Urbano Mixto intensidad Alta (Md-3) y 1 lote de Equipamiento para la zona de Espacios Verdes Abiertos;
- Dar continuidad a las vialidades de los proyectos autorizados colindantes; y
- Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y los elementos básicos de infraestructura, configuración e imagen urbana con el objeto de procurar la correcta integración y operación urbana.

Diagnóstico

Localización

El área de aplicación de la Modificación del Programa Parcial de urbanización Rivera del Jazmín II se localiza al nor-orientado de la ciudad de Colima, colindando al norte con el fraccionamiento Real del Jazmín; al oriente y al sur con el fraccionamiento habitacional "Rivera del Jazmín"; y al Poniente con el fraccionamiento Rivera del Jazmín II.

Área de estudio

El polígono que comprende el ÁREA DE ESTUDIO de la presente propuesta tiene una superficie de **5,421.086 m²** y está compuesto por 8 vértices como se puede observar en el plano TOP-1.

Medio físico Natural

Las características que conforman el entorno natural del área de estudio y los aspectos permisibles o restrictivos para el mismo son los siguientes:

Uso Actual del Suelo: Actualmente, la fracción mantiene su calidad de rústico con diversos grados de alteración y sin actividad predominante, lo que favorece su aprovechamiento urbano.

Topografía: El terreno a desarrollar presenta un relieve descendiente de norte a sur y de poniente a oriente hacia el arroyo "El Jazmín", por lo que resulta ideal para aprovechamientos de esta naturaleza. La cota de elevación del límite nor-poniente se encuentra a los 508 msnm, mientras que la del límite sur llega a los 506 metros sobre el nivel del mar. Ver plano TOP-1.

Escurrecimientos: En la fracción de propiedad no se observan afluentes o escurrecimientos relevantes de carácter permanente.

Vegetación: En el predio no se identifica presencia de arbolado excepto en el límite de la parcela hacia el norte y oriente de pequeños guamúchiles.

Medio Físico Transformado

Vialidad: El ingreso se realizará mediante la vialidad principal Av. Del Jazmín y la calle Crisantemo, aunque por la parte norte le corresponderá habilitar la mitad de la sección de la Av. Francisco Ramírez Villarreal (AC-7).

Agua Potable y Alcantarillado: Mediante oficio no. 02-CI-DG-660/2024 emitido en mayo por la Dirección General de la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de los Municipios de Colima y Villa de Álvarez (CIAPACOV) se otorga la factibilidad de agua potable.

Respecto a la factibilidad de **alcantarillado sanitario**, el titular del organismo indica que podrá entroncarse a la infraestructura existente en las redes municipales del fraccionamiento Rivera del Jazmín ubicado al sur del predio en

mención; y por el tiempo y forma de ejecución, se entroncarán a las redes que ya están entregadas y en funcionamiento del organismo operador en la fracción I.

Energía Eléctrica: Para garantizar el suministro de energía eléctrica, se obtuvo la factibilidad correspondiente mediante oficio DPC-075/2024 emitido el 11 de junio de 2024 por la Superintendencia Zona Colima de la Comisión Federal de Electricidad.

Salvamento Arqueológico: Mediante oficio CINAHC-DIR-389/2010 emitido en el año 2010 por el director del Centro INAH Colima, se otorga la factibilidad para desarrollar el aprovechamiento condicionado a la supervisión periódica de los trabajos de urbanización que comprenden la sección de 10-57-60 Has. Es pertinente comentar que el oficio emitido por la dependencia federal va dirigido al C. Juan Alcaraz Virgen que es representante legal de la empresa Desarrolladora Virgen de la Paz, S.A. de C.V. que era la propietaria anterior de la parcela, y que la vendió a los propietarios actuales. Ver en anexos la escritura 16593 con folio real 231319-1.

Estrategia

Nota aclaratoria: EL Polígono de aplicación que sirve de base al Programa Parcial de Urbanización “Rivera del Jazmín II” presenta una superficie según escritura No. 21397 de 15,421.086 m². En la publicación del Periódico Oficial “El Estado de Colima” se observan en diferentes referencias y tablas la superficie redondeada a 2 decimales resultando en una superficie de 15,421.09 m². Para efectos de cálculo y comparativa de superficies en esta modificación se manejará la superficie tal cual está en la escritura antes citada: **15,421.086 m²**.

Zonificación

La modificación al Programa Parcial de Urbanización “RIVERA DEL JAZMÍN II” contiene lo dispuesto en el dictamen de vocación del suelo **DGDUMA-DDU-VS-353/2019** expedido el día **15 de julio 2019** por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda del H. Ayuntamiento de Colima, al plantear el aprovechamiento que indica que el predio se encuentra localizado en un área de reserva a corto plazo identificada como **RU-CP-9**, identificando la zonificación como Habitacional Densidad Alta (**H4-12**), con franjas Corredor Urbano Mixto (**MD3-17**).

En lo que corresponde a la propuesta para el programa parcial de **RIVERA DEL JAZMÍN II**, se plantean 3 lotes totalmente urbanizados con los siguientes usos y destinos: **5** lotes destinados para el uso de Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3), y **1** lote destinado para los Espacios Verdes y Abiertos (EV).

Los lotes pertenecientes al **Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3)** deberán acatar lo dispuesto en el artículo 72 del Reglamentos de Zonificación del Municipio de Colima.

CORREDOR URBANOMIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA	
MD-3	
Concepto	Especificación
Frente mínimo	8.0 m
sup mínima	136 m ²
COS	0.8
CUS	2.4
estacionamiento	Ver cuadro 6 RZM
restricción frontal	5.0 m
% área jardinada	20%
restricción posterior	3.0 m
modo edificación	variable

Así mismo, los lotes deberán atender al siguiente grupo de usos y destinos permitidos:

Zona	Categoría	Grupos Permitidos
Corredor urbano mixto intensidad alta MD-3	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
	Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
	Predominante	Vivienda unifamiliar
	Compatible	Alojamiento temporal restringido
	Compatible	Alojamiento temporal mixto

	Compatible	Comercio y servicios básicos
	Compatible	Comercio y servicios especializados
	Compatible	Centros de diversión
	Compatible	Centros comerciales
	Compatible	Comercio y Servicios de Impacto mayor
	Compatible	Oficinas de pequeña escala
	Compatible	Oficinas en general
	Compatible	Manufacturas domiciliarias
	Compatible	Manufacturas menores
	Compatible	Equipamiento urbano barrial
	Compatible	Equipamiento urbano general
	Compatible	Espacios abiertos
	Condicionado	Comercio temporal

Las **Áreas de cesión** para destinos deberán cumplir con lo dispuesto en el capítulo XIII del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, atendiendo la modalidad asignada y el siguiente grupo de usos y destinos permitidos:

Zona	Categoría	Grupos Permitidos
ESPACIOS VERDES (EV)	Predominante	Recreación en espacios abiertos
	Compatible	Ninguno

Los predios y las edificaciones construidas en estas áreas estarán sujetos a los lineamientos descritos en el capítulo denominado “De la estrategia: Áreas de cesión”.

Lotificación

El programa parcial de urbanización aprobado en 2020 en el H. Cabildo y publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 16 de enero de 2021 presenta una propuesta de lotificación distribuida de la siguiente forma: Área vendible con 5,081.32 m² (38 lotes H4-U en una superficie de 3,953.96 m² y 4 lotes MD-3 con una superficie de 1,127.36 m²); área de cesión con 1 lote EV en una superficie de 1,034.65 m² y una superficie de vialidad de 3,884.03 m², dando un total de 10,000.00 m²; ver tabla siguiente.

RELACIÓN GENERAL DE ÁREAS PUBLICADA EN 2021			
LOTES	USO	SUPERFICIE	%
38	H4-U	3,953.96	39.54%
4	MD-3	1,127.36	11.27%
1	EV	1,034.65	10.35%
43	VIALIDAD	3,884.03	38.84%
		10,000.00	100%

La Modificación que se presenta al Programa Parcial de Urbanización “**RIVERA DEL JAZMÍN II**” se desarrolla en una superficie de **5,421.086 m²**, integrado por **6** lotes con los siguientes usos y destinos: 5 lotes destinados para Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (**MD-3**), y 1 lote destinado a Espacios Verdes y Abiertos (**EV**), con las siguientes características:

TABLA 1 RELACIÓN DE LOTES Y SUPERFICIES

Manzana 333			Manzana 318			Manzana 319		
Lote	Uso	Sup.	Lote	Uso	Sup.	Lote	Uso	Sup.
1	MD-3	199.50	1	MD-3	315.14	2	EV	556.97
			16	MD-3	379.30			
			17	MD-3	887.27			
			18	MD-3	479.15			

Fuente: Elaboración propia

Para tener una perspectiva completa de la modificación que se plantea, se observan en seguida las tablas de lo publicado en 2021 y la propuesta de 2025.

RELACIÓN GENERAL DE ÁREAS PUBLICADA EN 2021				RELACIÓN GENERAL DE ÁREAS PROPUESTA 2025			
LOTES	USO	SUPERFICIE	%	LOTES	USO	SUPERFICIE	%
38	H4-U	3,953.96	39.54%	38	H4-U	3,953.96	25.64%
4	MD-3	1,127.36	11.27%	9	MD-3	3,387.72	21.97%
1	EV	1,034.65	10.35%	2	EV	1,591.62	10.32%
43	VIALIDAD	3,884.03	38.84%	49	VIALIDAD	6,487.786	42.07%
		10,000.00	100.00%			15,421.086	100.00%

Por otro lado, y para apreciar el panorama general de las áreas, se observa a continuación el resumen general de áreas obtenido en 2020 y la propuesta de 2025, en donde se aprecian las diferencias entre lo autorizado y la modificación que se plantea en este documento. Ver tabla siguiente

RESUMEN DE ÁREAS PUBLICADA EN 2021			RESUMEN DE ÁREAS PROPUESTA 2025		
ÁREA VENDIBLE	5,081.32	32.95%	ÁREA VENDIBLE	7,341.68	47.61%
ÁREA DE CESIÓN	1,034.65	6.71%	ÁREA DE CESIÓN	1,591.62	10.32%
ÁREA DE VIALIDAD	3,884.03	25.19%	ÁREA DE VIALIDAD	6,487.786	42.07%
TOTAL	10,000.00		TOTAL	15,421.086	
FRACCIÓN RÚSTICA	5,421.09	35.15%			
	15,421.09	100.00%		15,421.086	100.00%

Área de cesión

El cálculo realizado para obtener el área de cesión correspondiente se realizó por la totalidad de las fracciones del Programa Parcial en este estudio, y que según el artículo 141 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima establece que la superficie de cesión para destinos que deben otorgar las zonas de uso mixto será el **20 % de la superficie vendible a desarrollar**; mientras que las zonas habitacionales unifamiliar **deberán considerar 18 m² por lote vendible**.

En este sentido, la superficie a ceder se determina mediante el siguiente cálculo:

TABLA 2 CÁLCULO DE ÁREA DE CESIÓN

Zona	Superficie (m2)	Lotés	Requerimiento de Cesión	Superficie por ceder según cálculo (m ²)
H4-U	3,953.96	38	18 m ² por lote	684.00
MD-3	3,387.72	9	20 % de la superficie vendible	677.544
Superficie por ceder según cálculo				1,361.54
Superficie de cesión en proyecto				1,591.62
A favor (superávit) RIVERA DEL JAZMÍN II				230.08

Es importante mencionar que la ubicación del lote destinado a Espacios Verdes Abiertos (EV) como Jardín vecinal obedece a la continuación y consolidación del jardín vecinal que se propuso al sur del presente estudio y que es el Jardín vecinal ubicado en el fraccionamiento Rivera del Jazmín.

Estructura Territorial

De acuerdo a los criterios de relación que establecen los artículos 16 y 129 del Reglamento de Zonificación municipal, para efectos de dosificar el equipamiento urbano y los servicios de las diferentes unidades territoriales, se estima que el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización “**RIVERA DEL JAZMÍN II**” contribuye de forma proporcional a la consolidación de la unidad territorial de categoría vecinal **CV-50**, al complementar la estructura urbana propuesta en los fraccionamientos, Rivera del Jazmín, Villas de los Pinos y Real del Jazmín.

Acatando lo dispuesto en la fracción VII del artículo 276 de la Ley de Asentamientos del Estado de Colima, este aprovechamiento de manera general tiene actualmente propuesta una superficie de **1,034.65 m²** destinados para las zonas

para los Espacios Verdes y Abiertos (**EV**) y de manera particular para un jardín vecinal en el lote **03 de la manzana 398**; ubicado al centro del desarrollo del fraccionamiento para garantizar la presencia del arbolado; y en la modificación que se pretende, se está proponiendo en el lote **3 de la manzana 319**, la continuación del jardín vecinal que ya está construido desde el sur en el fraccionamiento Rivera del Jazmín y que se dispone de manera paralela al arroyo el Jazmín, mismo que puede identificarse en el plano topográfico TOP-1 y LOT-1.

Estructura Vial

Se respetan las vialidades que están determinadas en el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Colima, tales como; la Av. Francisco Ramírez Villareal, y como aquellas integradas en los programas parciales vigentes y ejecutados en obra del fraccionamiento Rivera del Jazmín garantizando el ingreso y conexión entre colonias por las calles laterales Crisantemo y Av. Del Jazmín, por la parte Oriente del fraccionamiento Rivera de Jazmín. Por consiguiente, me permito presentar las características de las vialidades que articulan la modificación sujeta del presente estudio. La vialidad principal (**AC-7**) al **NORTE** por la **Av. Francisco Ramírez Villareal** con un derecho de vía de 25.00 metros, al norte de la fracción de propiedad, su estatus actual es sin construcción, siendo la mitad parte de la integración del programa urbano de **RIVERA DEL JAZMÍN II** y dispuesta para realizar la mitad de la sección faltante dentro de este proyecto urbano.

La calle local que va con la orientación norte-sur se continúa en la presente modificación y se identifica como calle Crisantemo con una sección de 12.0 m.

Por último, en lo que corresponde a la vialidad denominada Av. Del Jazmín, en lo que comprende esta modificación, continuará la edificación con las mismas características de dimensiones y constructivas con las que se planteó en el PPU Rivera del Jazmín.

Acciones Urbanas

En lo que corresponde a este apartado en la presente modificación al Programa Parcial, tenemos que los instrumentos jurídicos del municipio son las principales herramientas que, aplicadas cabalmente, pueden lograr que haya un equilibrio entre el espacio colectivo y el privado a través de **estrategias de zonificación de áreas verdes y equipamientos urbanos**, con mecanismos que aseguren la existencia y eficacia del espacio público.

En la modificación que presenta este estudio, la empresa **DELAMO GRUPO CONSTRUCTOR S.A. DE C.V.**, como promotor del **PPU de RIVERA DEL JAZMÍN II** se responsabiliza de habilitar y mantener los espacios de equipamiento urbano y área de cesión destinada al fraccionamiento hasta su municipalización.

Rectifica el compromiso de la continuidad y la urbanización de las vialidades de liga denominadas Av. Francisco Ramírez Villareal (50% de la sección correspondiente), Av. Del jazmín como continuidad desde el PPU Rivera del Jazmín y la calle Crisantemo.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y 146 fracción primera del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, el Promotor estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización definidas conforme al propio Proyecto Ejecutivo de Urbanización, incluyendo las obras de infraestructura y equipamiento que correspondan a las áreas de cesión para destinos, determinadas en los reglamentos de zonificación aplicables.

Lo anterior, con la finalidad de dar cumplimiento a los objetivos ya plantados con anterioridad del Programa Parcial de Urbanización "**RIVERA DEL JAZMÍN II**", por lo que resulta indispensable la adecuación espacial del predio. De igual modo, los promotores quedan sujetos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el título VIII de la misma ley.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 309 de la Ley, el Promotor podrá iniciar los trabajos de preparación de terreno, limpieza, despalme y habilitación de accesos, una vez autorizado por el Cabildo el presente Programa Parcial de Urbanización y previa autorización expresa de la Dependencia Municipal.

La Dependencia Municipal sólo permitirá el inicio formal de las obras de urbanización, cuando el urbanizador o el promotor 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.

Para iniciar la promoción de venta de los lotes deberá solicitarse y obtener la autorización de la dependencia municipal. Así mismo, toda obra de construcción; modificación, reconstrucción o demolición pública o privada, requerirá la autorización del H. Ayuntamiento de Colima, conforme a lo dispuesto en los artículos 333 y 363 de la Ley antes citada.

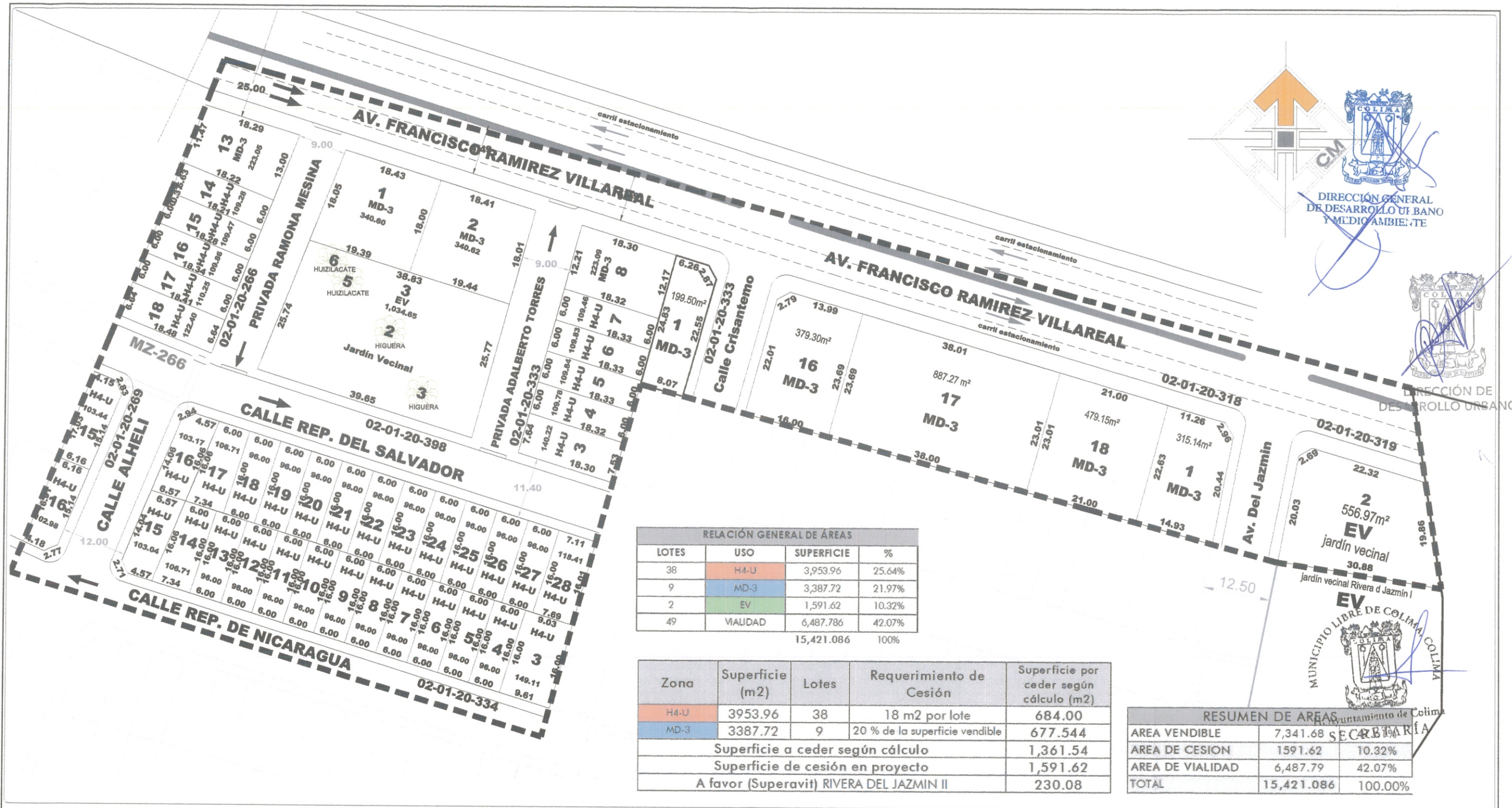
Finalmente, el artículo 337 de la Ley establece que mientras no reciba las obras el Ayuntamiento para su municipalización, el urbanizador o promotor estará obligado a:

- I. Prestar los servicios de vigilancia;
- II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;
- III. Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado;
- IV. Prestar con eficiencia el servicio de limpia y recolección de desechos sólidos;
- V. Mantener limpios y bardeados con barrera transparente los terrenos, y
- VI. Cuidar y conservar las áreas verdes.

El urbanizador podrá repercutir equitativa y proporcionalmente entre los vecinos, el costo de prestación de los servicios a que se encuentra obligado mientras no municipalice las obras de urbanización. El Ayuntamiento respectivo controlará al urbanizador en la repercusión del costo de los servicios.

Conclusiones

De acuerdo con los argumentos planteados con anterioridad, creemos que no existe ningún impedimento técnico, ni legal para llevar a cabo la modificación del Programa Parcial de Urbanización Rivera del Jazmín II.



RELACION GENERAL DE ÁREAS			
LOTES	USO	SUPERFICIE	%
38	H4-U	3,953.96	25.64%
9	MD-3	3,387.72	21.97%
2	EV	1,591.62	10.32%
49	VIALIDAD	6,487.786	42.07%
		15,421.086	100%

Zona	Superficie (m2)	Lotes	Requerimiento de Cesión	Superficie por ceder según cálculo (m2)
H4-U	3953.96	38	18 m2 por lote	684.00
MD-3	3387.72	9	20 % de la superficie vendible	677.544
Superficie a ceder según cálculo				1,361.54
Superficie de cesión en proyecto				1,591.62
A favor (Superavit) RIVERA DEL JAZMIN II				230.08

RESUMEN DE ÁREAS	
AREA VENDIBLE	7,341.68
AREA DE CESION	1591.62 10.32%
AREA DE VIALIDAD	6,487.79 42.07%
TOTAL	15,421.086 100.00%

SIMBOLOGIA	LOCALIZACION	SELLOR:	DESARROLLADOR:	MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN	
			GRUPO CONSTRUCTOR DELAMO, S.A. de C.V. Lic. Ramón de la Mora Ávila Representante Legal	RIVERA DEL JAZMÍN II	
			PROYECTO:	PLANO:	NÚMERO DE LAM.
				LOTIFICACIÓN	3
			UBICACION:	LUGAR Y FECHA:	
			COLIMA, COLIMA.	COLIMA, COLIMA JULIO 2025	

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Alberto Eloy García Alcaraz

Secretario General de Gobierno y
Director del Periódico Oficial

León Felipe Chávez Orozco

Encargado del Despacho de la Dirección General de Gobierno

Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

CP. Betsabé Estrada Morán

ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez

ISC. José Manuel Chávez Rodríguez

LI. Marian Murguía Ceja

LAE. Omar Alejandro Carrillo Reyes

LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías

Lic. Gregorio Ruiz Larios

Mtra. Lidia Luna González

C. Ma. del Carmen Elisea Quintero

Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo

Para lo relativo a las publicaciones que se hagan en este periódico, los interesados deberán dirigirse a la Secretaría General de Gobierno.

El contenido de los documentos físicos, electrónicos, en medio magnético y vía electrónica presentados para su publicación en el Periódico Oficial ante la Secretaría General de Gobierno, es responsabilidad del solicitante de la publicación.

Tel. (312) 316 2000 ext. 27841

publicacionesdirecciongeneral@gmail.com

Tiraje: 500