



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. 8

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 07 DE MARZO DE 2026

TOMO CXI
COLIMA, COLIMA

NÚM.

19
12 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

**DEL GOBIERNO MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE TECOMÁN**

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA, LA INCORPORACIÓN MUNICIPAL DE LA ÚNICA ETAPA DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FINSA, UBICADO AL SUR PONIENTE DE LA CIUDAD DE TECOMÁN, COLIMA. **Pág. 3**

**DEL GOBIERNO MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE TECOMÁN**

ACUERDO

POR EL QUE SE APRUEBA, LA INCORPORACIÓN MUNICIPAL DE LA ÚNICA ETAPA DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FINSA, UBICADO AL SUR PONIENTE DE LA CIUDAD DE TECOMÁN, COLIMA.

ACUERDO QUE CONTIENE EL DICTAMEN 12/2025 QUE EMITE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y VIVIENDA, RESPECTO A LA **INCORPORACIÓN MUNICIPAL DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FINSA**, QUE PROMUEVE EL ING. FRANCISCO UGARTE DE LA ROSA Y EL LIC. JOSEF HUTTERER ARELLANO, EN SU CARÁCTER DE APODERADOS LEGALES DE LA EMPRESA DENOMINADA FIDEICOMISO A FINSA-WSC CIB/2424.

C. LIC. ARMANDO REYNA MAGAÑA, Presidente Municipal de Tecomán, Colima, a sus habitantes, sabed:

Que el Honorable Cabildo Municipal se ha servido dirigirme para su publicación el siguiente

INCORPORACIÓN MUNICIPAL DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FINSA.

El Honorable Cabildo Municipal de Tecomán, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 90, fracción II y 94 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima; 42, 45 fracción I, inciso a), y 116 de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, así como los artículos 15, 16 fracción II, 18, 94 fracción II, 95 fracción I y IV, 98 fracción III, 122, 126 y 128 del Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima, ha tenido a bien aprobar el presente Acuerdo, conforme a los siguientes

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Conforme a lo previsto por el artículo 16, fracción II y 18 del Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima, el H. Cabildo Municipal podrá adoptar los reglamentos, entendiéndose estas como las resoluciones de cabildo que, teniendo el carácter de generales, abstractas, impersonales, permanentes, obligatorias y coercibles, no se refieran a persona o personas determinadas, y tiendan a proveer al cumplimiento, ejecución y aplicación de las leyes que otorguen competencia municipal en cualquier materia, a la mejor prestación de los servicios públicos municipales, así como al adecuado desempeño de las funciones públicas municipales.

DICTAMEN 12/2025

DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y VIVIENDA DEL H. CABILDO DE TECOMÁN, COLIMA, RESPECTO A LA **INCORPORACIÓN MUNICIPAL DE LA ÚNICA ETAPA DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FINSA**, QUE PROMUEVE EL ING. FRANCISCO UGARTE DE LA ROSA Y EL LIC. HANS JOSEF HUTTERER ARELLANO, EN SU CARÁCTER DE APODERADOS LEGALES DE LA EMPRESA DENOMINADA FIDEICOMISO A FINSA-WSC CIB/2424.

**HONORABLE CABILDO CONSTITUCIONAL DEL
AYUNTAMIENTO DE TECOMÁN, COLIMA.**

P R E S E N T E.-

La Comisión de Asentamientos Humanos y Vivienda, integrada por los CC. C.P. Diana Karol Salazar Orozco, Regidora, Lic. Armando Reyna Magaña, Presidente Municipal y M.A.D. Katya Lorena Peña González, Síndico, la primera con el carácter de Presidenta de la Comisión y los segundos con el de secretarios de la misma, con fundamento en las facultades que nos otorga los artículos 42 y 45 fracción II inciso b), d) y j) de la Ley del Municipio Libre, que nos dan la competencia para estudiar, examinar y dictaminar los asuntos municipales; los artículos 87 y 110 fracción A inciso II del propio Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán Colima, y 21, fracción XVIII, 329 y 330 de la abrogada Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, por disposición del artículo CUARTO Transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, presentan dictamen respecto a la **INCORPORACIÓN MUNICIPAL DE LA ÚNICA ETAPA DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FINSA**, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. El 31 de agosto de 2019 se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el Programa Parcial de Urbanización FINSA, ubicado al sur poniente de la Ciudad de Tecomán, Colima; con superficie de 25,027.74 m², localizado al noroeste de la Ciudad de Tecomán, Colima;

SEGUNDO. El 28 de agosto del año 2018, la empresa realizó un depósito de \$2,000,000.00 (dos millones de pesos) mediante recibo No. 01-0440695, expedido por la Tesorería Municipal por concepto de pago de área de cesión;

TERCERO. El 23 de diciembre del año 2019, la Arq. Norma Leticia Salazar Cobián; Directora de Desarrollo Urbano notifica mediante oficio No. DDU-840/2019; que el pasado 14 de noviembre de 2019, se llevó a cabo la Segunda Sesión Ordinaria del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, en donde se realizó el análisis del Avalúo presentado correspondiente al pago de derechos de conformidad con el art. 298, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. Quedando pendiente la cantidad a cubrir de \$276,664.00 (doscientos setenta y seis mil seiscientos sesenta y cuatro pesos 00/100 M.N.);

CUARTO. El 15 de julio del año 2020, la empresa realizó el depósito de \$276,664.00 (doscientos setenta y seis mil seiscientos sesenta y cuatro pesos 00/100 M.N.). Mediante recibo No. 01-036893, expedido por la Tesorería Municipal por concepto de pago "Donativos Herencias y Legados";

QUINTO. El 03 de agosto de 2022 se emitió el refrendo de la Licencia de Urbanización y Edificación Simultánea No. Of. DUyE-LdeU-003/2022, en donde se autorizan las obras de urbanización correspondientes a la ÚNICA etapa;

SEXTO. El Ing. Francisco Javier Ugarte de la Rosa y el Lic. Hans Josef Hutterer Arellano, en su carácter de Apoderados Legales de la Empresa denominada FIDEICOMISO A FINSA- WSC CIB/2424; solicitó a esta dependencia la Incorporación municipal Anticipada de la Única Etapa del Programa Parcial de Urbanización FINSA, solicitud recibida el 16 de enero de 2024;

SÉPTIMO. Con fundamento en los artículos 21, 328, 329 y 330 de la abrogada Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, 45 fracción II, incisos b), d) y j) de la Ley del Municipio Libre se solicita la Incorporación Municipal de la Única Etapa del Programa Parcial de Urbanización **FINSA**;

CONSIDERANDO

PRIMERO. Atendiendo al transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano del Estado de Colima, el Programa Parcial de Urbanización fue aprobado con la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, por lo que es aplicable el artículo 330, para proceder con la Incorporación Municipal.

SEGUNDO. La abrogada Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, señala en su artículo 21, fracción XVIII, la facultad de los Ayuntamientos de acordar la incorporación municipal que permita a los urbanizadores y promotores inmobiliarios el inicio de actos traslativos de dominio o de prestación de servicios respecto de lotes, fincas y departamentos que generen la ejecución de sus proyectos aprobados; y, el artículo 263 que especifica que la incorporación de terrenos al sistema municipal que regula la Ley, se refiere a los procedimientos que declaran suelo urbanizado a los predios rústicos que integran la reserva urbana de un centro de población o los predios intraurbanos no incorporados para darles las funciones asignadas en el Programa de Desarrollo Urbano respectivo.

TERCERO. Conforme al Proyecto Ejecutivo de Urbanización, la única etapa tiene una superficie total de 25,027.74 m², integrada por 1 (un) lote que tiene uso **Servicios a la Industria y al Comercio (S)** no se tienen lotes de Área de cesión en virtud que se realizó el pago de conformidad con el art. 298, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; y 1,312.53 m² son vialidades.

CUARTO. Que de acuerdo a la visita efectuada por el personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano, de la Dirección de Obras Públicas, la Dirección de Servicios Públicos Municipales y la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado, así como de esta Comisión de Asentamientos Humanos y Vivienda del H. Cabildo, con el objeto de verificar que se hayan cumplido con todas las obligaciones y ejecutado las obras de urbanización mínimas, conforme al Programa Parcial de Urbanización y al Proyecto Ejecutivo de Urbanización autorizados, y en cumplimiento a las disposiciones del artículo 177 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima se detectó que las obras mínimas de urbanización que se exigen se encuentran parcialmente concluidas, siendo las que a continuación se describen:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- III. Sistema de desalojo de aguas pluviales;
- IV. Sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias, de acuerdo a las normas de las autoridades sanitarias, incluyendo sistemas de almacenamiento, equipos de bombeo, plantas de emergencia y demás accesorios, exceptuando las zonas dedicadas exclusivamente a bodegas y almacenes.

Considerando que las obras de urbanización se encuentran concluidas y ejecutadas, de acuerdo con el Programa Parcial de Urbanización y Proyecto Ejecutivo de Urbanización autorizados; se otorgará garantía mediante fianza No. 2532984-0000 por la cantidad de \$223,709.14 (doscientos veintitrés mil setecientos nueve pesos 14/100 M.N.) de la afianzadora Liberty Fianzas S.A. de C.V.; a nombre de Finsa Ingeniería y Construcción, S.A. de C.V. que se le requirió para responder ante el H. Ayuntamiento de Tecomán por el diez por ciento de los trabajos de urbanización de la Única Etapa, autorizada en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

Por lo anteriormente expuesto, esta Comisión de Asentamientos Humanos y Vivienda tiene a bien proponer a ustedes el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Con fundamento en los artículos 21, fracciones XVIII, 329 y 330 de la abrogada Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima con la cual fue autorizado el fraccionamiento, 45 fracción II, incisos b), d) y j) de la Ley del Municipio Libre, **es de aprobarse y SE APRUEBA**, la Incorporación Municipal de la Única Etapa del Programa Parcial de Urbanización FINSA conforme a las siguientes tablas:

RESUMEN DE ÁREAS A INCORPORAR		
Superficies Vendible		
Servicios a la Industria y al Comercio	23,715.21	1 lote
Superficie de Cesión	0.00 m ²	-
Vialidad	1,312.53 m ²	-
TOTAL	25,027.74 m²	1 Lote

ÚNICA ETAPA - FINSA						
RELACIÓN DE LOTES						
#	CLAVE CATASTRAL	MZA	LOTE	CALLE	USO	SUPERFICIE
1	09-01-06	108	1	AV. 20 DE NOVIEMBRE	S	23,715.21
						23,715.21

SEGUNDO. Como lo establece el artículo 337 de la abrogada Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, mientras no reciba las obras el Ayuntamiento para su municipalización, el urbanizador o promotor estará obligado a: Prestar los servicios de vigilancia; Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público; Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado; Prestar con eficiencia el servicio de limpia y recolección de desechos sólidos; Mantener limpios y bardeados con barrera transparente los terrenos, Cuidar y conservar las áreas verdes.

TERCERO. El interesado deberá de tramitar oportunamente la municipalización, que es el acto formal mediante el cual se realiza la entrega por parte del urbanizador o promovente al Ayuntamiento, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización, que cumpliendo con lo dispuesto en la Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Ayuntamiento, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de sus habitantes.

CUARTO. El interesado deberá de tramitar la publicación del acuerdo en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", y la inscripción de la misma en el Registro Público de la Propiedad, y el Catastro Municipal respectivamente.

Dado en el recinto oficial, el día de su celebración.

ESTAMPANDO SU FIRMA QUIENES INTERVINIERON EN EL ANÁLISIS DEL PRESENTE DICTAMEN, INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y VIVIENDA DEL H. CABILDO DEL MUNICIPIO DE TECOMÁN, C.P. DIANA KAROL SALAZAR OROZCO, PRESIDENTA, RÚBRICA, M.A.D. KATYA LORENA PEÑA GONZÁLEZ, SECRETARIA, RÚBRICA, LIC. ARMANDO REYNA MAGAÑA, SECRETARIO, RÚBRICA.

Dado en la Presidencia Municipal de Tecomán, Colima a los 10 días del mes de diciembre del año 2025 dos mil veinticinco.

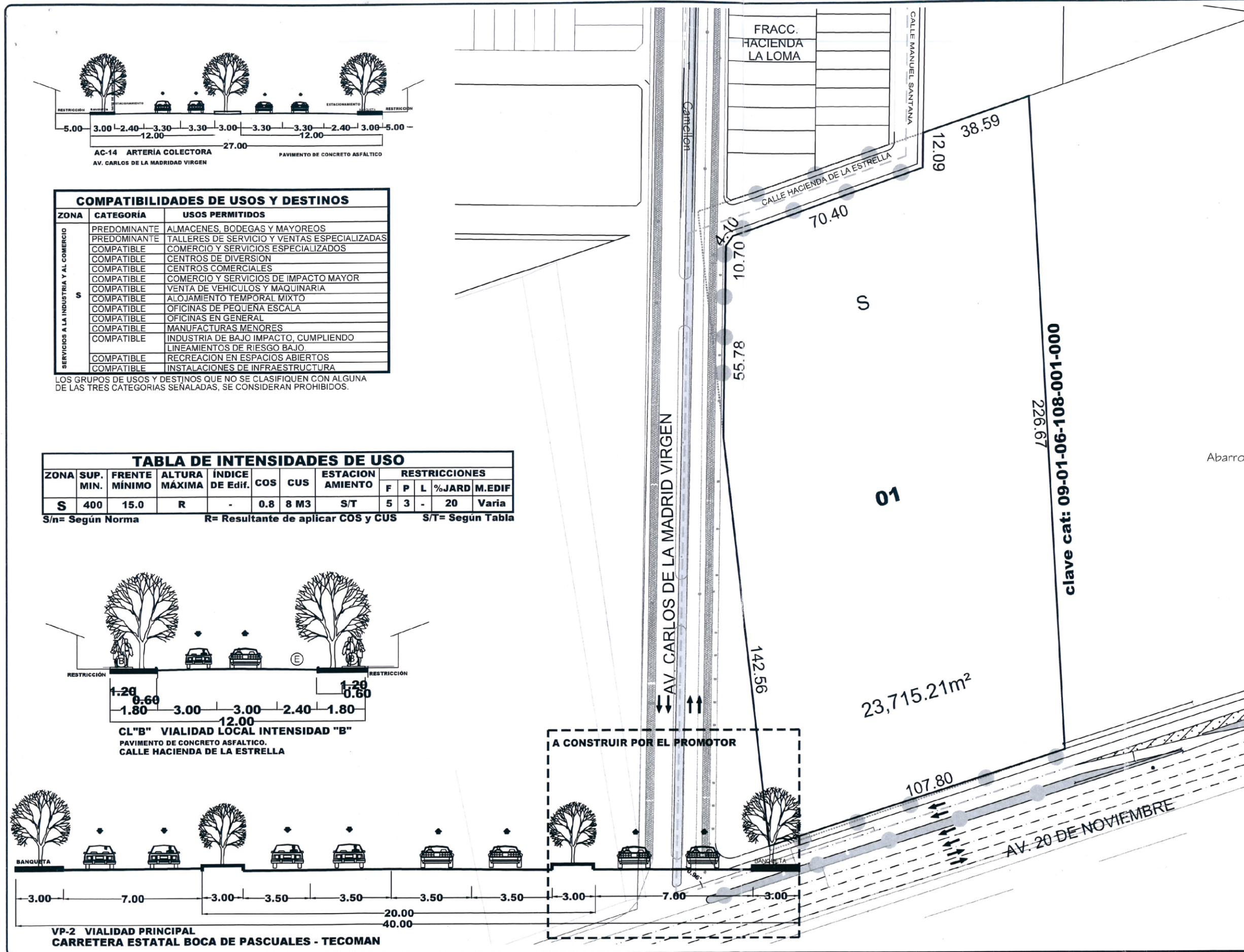
LIC. ARMANDO REYNA MAGAÑA, Presidente Constitucional del Municipio de Tecomán, **M.A.D. KATYA LORENA PEÑA GONZALEZ**, Síndico Municipal, **C.P. DIANA KAROL SALAZAR OROZCO**, Regidora. **LIC. ALONDRA CORAL CHAVEZ GONZALEZ**, Regidora, **DR. FRANCISCO JAVIER OROZCO MEDINA**, Regidor, **LIC. DAVID LORENZO GRAJALES**

PEREZ, Regidor, **MTRA. LIZETH ESPERANZA BRICEÑO LÓPEZ**, Regidora, **C. RAFAEL ORTEGA BUENROSTRO**, Regidor, **LIC. GEORGINA CAMACHO LOPEZ**, Regidora, **C. ANGELICA CERVANTES ARIAS**, Regidora, **LIC. GERARDO ALBERTO CRUZ RAMIREZ**, Regidor, **C. JORGE GONZALEZ MAGAÑA**, Regidor,

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

LIC. ARMANDO REYNA MAGAÑA
EL PRESIDENTE MUNICIPAL
Firma.

LIC. JULIO CESAR CANO FARIAS
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
Firma.



COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS
SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO S	PREDOMINANTE	ALMACENES, BODEGAS Y MAYOREOS
	PREDOMINANTE	TALLERES DE SERVICIO Y VENTAS ESPECIALIZADAS
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSION
	COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS DE IMPACTO MAYOR
	COMPATIBLE	VENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO, CUMPLIENDO LINEAMIENTOS DE RIESGO BAJO
	COMPATIBLE	RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS
COMPATIBLE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA	

LOS GRUPOS DE USOS Y DESTINOS QUE NO SE CLASIFIQUEN CON ALGUNA DE LAS TRES CATEGORIAS SEÑALADAS, SE CONSIDERAN PROHIBIDOS.

TABLA DE INTENSIDADES DE USO

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M.EDIF
S	400	15.0	R	-	0.8	8 M3	S/T	5	3	-	20	Varia

S/n= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla

INCORPORACION MUNICIPAL DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION FINSA



SIMBOLOGIA PARA LOS USOS
S SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO

Por lo que se refiere al área de cesión para destinos y en estricto apego al artículo 139 fracción IX del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, el cual fue reformado y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 21 de septiembre de 2002, y en el cual se menciona que las zonas de Servicios a la Industria y al Comercio, tipo S, la cesión al Ayuntamiento comprende el ocho por ciento de la superficie vendible de la zona a desarrollar, de la cual, el cinco por ciento se destinará necesariamente para áreas verdes, y el tres por ciento restante para otros equipamientos.

Menciona además, que en el caso de que el desarrollo que se pretende realizar no presente la división del predio en más de dos fracciones o no implique la apertura de vías públicas, no será obligatoria la cesión al Ayuntamiento, en cuyo caso el urbanizador destinará necesariamente un cinco por ciento de la superficie vendible a espacios verdes y abiertos que tendrán la finalidad de servir como áreas de amortiguamiento con otros tipos de zonas, por lo cual su emplazamiento será precisamente en la colindancia con estas zonas.

Como lo establece el artículo 298 de la ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, la cesión generada en el presente programa parcial, no representa una mejora efectiva a los fines públicos, por lo que la cesión será pagada en efectivo, determinando su valor un avalúo a precio ya urbanizado tal y como lo señala la ley, dicho avalúo deberá ser elaborado por el perito valuador reconocido por el H. Ayuntamiento de Tecoman.

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

USO	# LOTES	SUPERFICIE DE CESIÓN	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
S	1	23,715.21	0.08%	1,897.22m ²

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

ÁREA	VALOR	Porcentaje
ÁREA VENDIBLE	23,715.21	94.76%
ÁREA DE VIALIDAD	1,312.53	5.24%
TOTAL	25,027.74	100.00%

DESARROLLADOR:
BANCO INVEX S.A.I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIO EN SU CALIDAD DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTIA CON DERECHOS DE REVERSIÓN NO. 3586
C. MARIO RAFAEL ESQUIVEL PERPULI
 APODERADO LEGAL

UBICACION:
TECOMAN COLIMA, COL.



LUGAR / FECHA:
 TECOMAN, COL. DIC. DEL 2025

NÚMERO DE LÁMINA:
1

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

DIRECTORIO

Mtra. Indira Vizcaíno Silva
Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Lic. Alberto Eloy García Alcaraz
Secretario General de Gobierno y
Director del Periódico Oficial

Mtro. J. Dolores García Sosa
Director General de Gobierno

Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval
Directora de Proyectos

Colaboradores:

Mtro. Ariel Benjamín Hernández Cruz
LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías
Lic. Gregorio Ruiz Larios
Mtra. Lidia Luna González
C. Ma. del Carmen Elisea Quintero
Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo

CP. Betsabé Estrada Morán
ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez
ISC. José Manuel Chávez Rodríguez
LI. Marian Murguía Ceja
LAE. Omar Alejandro Carrillo Reyes

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