



# Colima

GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO DE COLIMA  
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

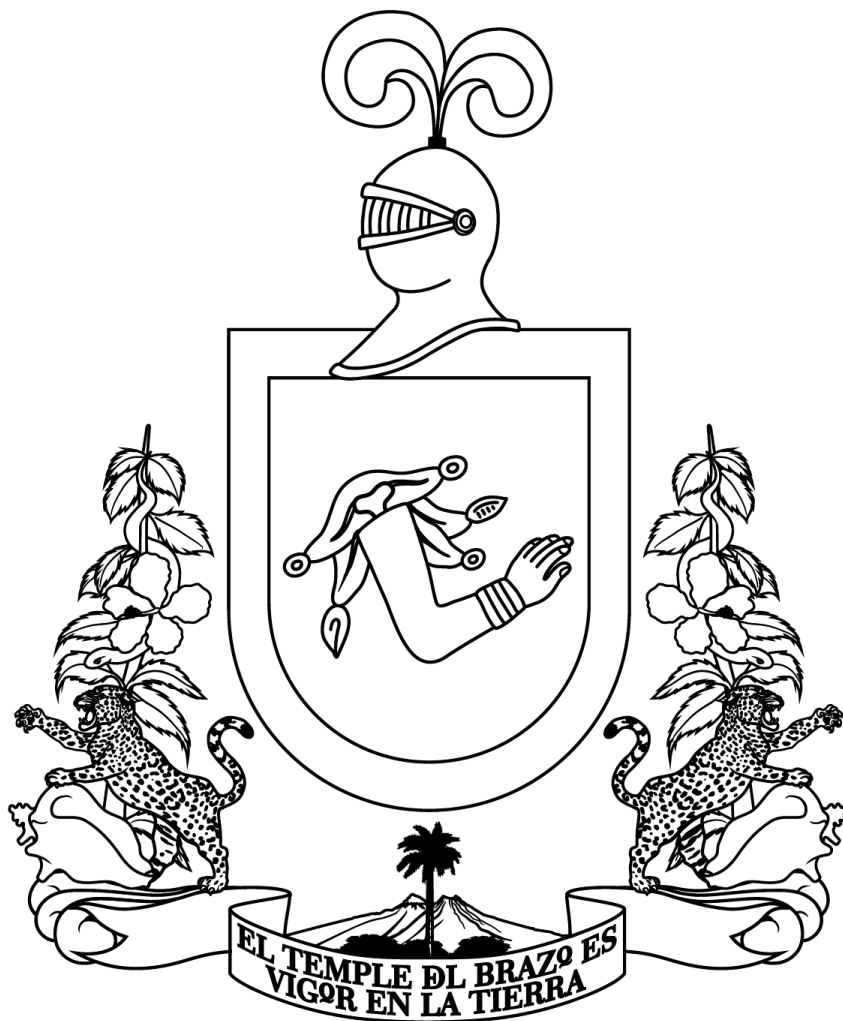
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO Y  
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL  
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ

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](http://www.periodicooficial.col.gob.mx)

## EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO  
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO  
NÚM. 1

EDICIÓN ORDINARIA  
SÁBADO, 08 DE MARZO DE 2025

TOMO CX  
COLIMA, COLIMA

NÚM.

29  
34 págs.



**EL ESTADO DE COLIMA**

---

[www.periodicooficial.col.gob.mx](http://www.periodicooficial.col.gob.mx)

**SUMARIO**

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO**

**ACUERDO Y DOCUMENTO** QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN REFERENTE A LAS PARCELAS 30 Z-0 P1/3 Y 35 Z-0 P1/3 DEL EJIDO LOS ORTICES, COLIMA, UBICADO AL SUR DE LA CIUDAD DE COLIMA.

**Pág. 3**

---

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO****QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN REFERENTE A LAS PARCELAS 30 Z-0 P1/3 Y 35 Z-0 P1/3 DEL EJIDO LOS ORTICES, COLIMA, UBICADO AL SUR DE LA CIUDAD 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 02.018/2025, de fecha 27 de enero de 2025, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 31 del mismo mes y año, 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 el **Programa Parcial de Urbanización referente a las parcelas 30 Z-0 P1/3 y 35 Z-0 P1/3 del Ejido Los Ortices, Colima**, ubicado al sur de la ciudad de Colima, en el municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, promovido por los CC. León Machuca González y Manuel Sánchez Aguilar.

**SEGUNDO.-** Que con fecha 23 de diciembre de 2024, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Colima, aprobó el **Programa Parcial de Urbanización referente a las parcelas 30 Z-0 P1/3 y 35 Z-0 P1/3 del Ejido Los Ortices, Colima**, ubicado al sur de la ciudad de Colima, en el municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, según se advierte de la certificación del punto de acuerdo relativo a la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de diciembre de 2024, 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 del **Programa Parcial de Urbanización referente a las parcelas 30 Z-0 P1/3 y 35 Z-0 P1/3 del Ejido Los Ortices, Colima**, ubicado al norte de la ciudad de Colima, en el municipio del 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 el **Programa Parcial de Urbanización referente a las parcelas 30 Z-0 P1/3 y 35 Z-0 P1/3 del Ejido Los Ortices, Colima**, ubicado al sur de la ciudad de Colima, en el municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, en los términos precisados en los considerandos que anteceden, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido a lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

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 el **Programa Parcial de Urbanización referente a las parcelas 30 Z-0 P1/3 y 35 Z-0 P1/3 del Ejido Los Ortices, Colima**, ubicado al norte de la ciudad de Colima, en el municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, aprobado por el Cabildo el día 23 de diciembre de 2024.

**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 6 de febrero 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

La localidad de Los Ortices ubicada al sur de la capital del municipio de Colima se ha venido consolidando como un centro de población aledaño a la capital del municipio, también ha cuidado mantener zonas de aprovechamiento campestre y agrícola, manteniendo así una dualidad entre zonas urbanas y zonas campestres.

En este caso en particular, al norte del asentamiento se han desarrollado asentamientos agrícolas; mismos que han venido incorporando suelo que es ocupado casi de forma inmediata, es decir, las zonas próximas a esta se desarrollan a un corto plazo.

La zona que nos ocupa en el presente estudio se caracteriza por ser de uso Agropecuario (AG), y se desea realizar el aprovechamiento como uso de **Granjas y Huertos (GH)**; por lo cual los propietarios del presente estudio proponen el **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN REFERENTE A LAS PARCELAS 30 Z-0 P1/3 Y 35 Z-0 P1/3 DEL EJIDO LOS ORTICES, COLIMA**; en el entendido de que las parcelas cuentan con las condiciones necesarias para desarrollar este aprovechamiento.

Con el mismo objetivo de inicio, los **CC. León Machuca González y Manuel Sánchez Aguilar, propietarios** del presente estudio, presentan para su análisis un planteamiento que consideramos factible, ya que este aprovechará el uso de Granjas y Huertos (GH), sin afectar áreas inmediatas como al asentamiento urbano en su conjunto.

Esta promoción se realiza con base en la reglamentación federal, estatal y municipal vigente, la cual tiene como fin mejorar la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad.

## ANTECEDENTES DE PROPIEDAD

1. De conformidad al **Título de Propiedad No.000000001588**, con fecha 08 de septiembre de 2009, expedida por instrucciones del C. Felipe de Jesús Calderón Hinojosa, hace constar a favor del C. Machuca González León, como propietario de la **Parcela número 30 Z-0 P1/3** identificada con **Clave Catastral 02-13-56-000-030-000**, ubicada en el Ejido de Los Ortices, Colima; con una **superficie de 3-20-63.00 Has.** e inscrita en el **Registro Público de la Propiedad**, de fecha 03 de diciembre del 2009, en el **Folio Real 248716-1**, relativo al **Título No. 1588**, emitido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

2. De conformidad al **Título de Propiedad No.000000001589**, con fecha 08 de septiembre de 2009, expedida por instrucciones del C. Felipe de Jesús Calderón Hinojosa, se hace constar a favor del C. Machuca González León como propietario de la **Parcela número 35 Z-0 P1/3** identificada con **Clave Catastral 02-13-56-000-035-000**, ubicada en el Ejido de Los Ortices, Colima; con una **superficie de 2-06-96.00 Has.** e inscrita en el **Registro Público de la Propiedad**, de fecha 03 de diciembre del 2009, en el **Folio Real 248718-1**, relativo al **Título No. 1589**, emitido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

3. Así también de acuerdo a la **Escritura Pública No. 15,791** de fecha 15 de junio del 2011, ante el Licenciado Rafael Verduzco Curiel, Notario Público de la Notaría No. 13 de esta demarcación comparecieron por una parte el señor **León Machuca González** asistido de su esposa la señora María de Lourdes Ruvalcaba Preciado y de la otra parte el señor **Manuel Sánchez Aguilar**, quienes celebran un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, de una acción de propiedad de **23.54%** de la Parcela No. 30 Z-P1/3 del Ejido Los Ortices del Municipio de Colima, Col. con una superficie de 3-20-63.00 Has., identificado con la **Clave Catastral 02-13-56-000-030-000** con las siguientes medidas y linderos:

**Al Norte:** en 270.77 metros, en línea quebrada con tierras de uso común (zona 1);

**Al Sureste:** en 281.46 metros, en línea quebrada con Parcela No. 28, canal Peñitas de por medio;

**Al Suroeste:** en 146.90 metros, con Parcela No. 35;

**Al Oeste:** en 65.70 metros con tierras de uso común (zona 1);

**Al Noroeste:** en 184.06 metros, con tierras de uso común (zona 1).

En dicha Escritura las partes contratantes declaran que, en cuanto sea autorizada la subdivisión de la parcela la acción de propiedad que adquiere el señor Manuel Sánchez Aguilar tendrá una extensión de **7,546.97 m<sup>2</sup>**.

En este sentido se somete a consideración del H. Ayuntamiento de Colima el presente **Programa Parcial de Urbanización referente a las Parcelas 30-Z-0 P1/3 y 35-Z-0 P1/3 del Ejido Los Ortices, Colima** con la finalidad de desarrollar lotes con las características urbanas para el uso que se pretende.

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

### **BASES JURÍDICAS**

El presente programa parcial de urbanización, 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;** publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 5 de febrero de 1917 y su última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 2021. Señala que habrá un Plan Nacional de Desarrollo al cual se sujetan los programas de la administración Pública Federal, además de establecer los principios rectores de planeación, al señalar que el Estado organizará un sistema nacional de planeación democrática, mediante la participación de los planes de desarrollo, como instrumentos de los diversos sectores sociales recogiendo sus demandas y aspiraciones para después ser incorporadas en los planes de desarrollo. 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 Urbano;** publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de noviembre del año 2016, (última reforma publicada DOF 1 de junio de 2021), dentro de sus disposiciones establece que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben de conducirse en apego a los principios de política pública de: Derecho a la ciudad, Equidad e inclusión, Derecho a la propiedad urbana, Coherencia y racionalidad, Participación democrática y transparencia, Productividad y eficiencia, Protección y progresividad del Espacio Público, Resiliencia, seguridad urbana y riesgos, y Accesibilidad universal y movilidad. 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). Así mismo, establece que los programas estatales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, los planes o programas municipales de desarrollo urbano, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal en la materia, y en congruencia con las normas oficiales mexicanas en la materia. Las autoridades públicas encargadas de la ejecución de los planes y programas referidos, tienen la obligación de facilitar su consulta pública de forma física en sus oficinas y de forma electrónica, a través de sus sitios web, en términos de la legislación en materia de transparencia.

**Ley General de Equilibrio Ecológico y de la Protección al Ambiente;** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988. En su artículo 1º (última reforma publicada DOF 18 de enero de 2021), se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las

que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para: garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar; definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación; la preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente; la preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas; el aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas; la prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo; garantizar la participación de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente; el ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el artículo 73 fracción XXIX-G de la Constitución.

**Ley Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Colima;** señala en el capítulo II, que la planeación democrática del desarrollo del Estado deberá incluir la política ambiental para el desarrollo sustentable, observando los lineamientos de esta Ley, para la aplicación de instrumentos y la ejecución de acciones a cargo de la administración pública. La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima señala al programa parcial de urbanización dentro del sistema de planeación territorial como vinculación entre las acciones de urbanización y edificación y es en este dónde se definirán de forma específica para las zonas y predios afectados, los usos, destinos y normas de utilización. El artículo 43, de esta Ley señala que los Programas Parciales de Desarrollo Urbano contendrán los elementos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad metodológica para su debida ejecución, técnica, jurídica y administrativa. Los artículos 57, 58, 59 de esta Ley definen y especifican el contenido de los programas parciales de desarrollo u ordenamiento urbano y señalan que su aprobación, ejecución y control estará a cargo del Ayuntamiento correspondiente, del estado o en su defecto la federación.

**Reglamento de Zonificación del Estado de Colima;** publicado el 23 de agosto de 1997, (última reforma publicada en el Periódico Oficial el 29 de diciembre de 2018) precisa el conjunto de normas técnicas y los procedimientos, así como disposiciones generales, 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 el Estado, a través de los programas de desarrollo urbano. Para tal efecto se establecen: a) La clasificación general de las áreas y predios; b) La definición de la utilización general del suelo; c) La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos; d) La clasificación de los usos y destinos de áreas y predios; e) Las normas de control de usos de suelo, indicando la compatibilidad de los usos y destinos en cada zona; f) Las normas de control de intensidad de la edificación; g) Las normas para el control de riesgos y la prevención de desastres y siniestros, aplicables según el tipo de utilización del suelo; y h) Las normas a que se sujetará la utilización de las edificaciones y sitios afectos al patrimonio arquitectónico y urbano del Municipio.

**Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima;** publicado el 31 de octubre de 2009, y su reforma más reciente publicada el 2 de octubre de 2021, establece las normas mínimas para los tipos de zonas que intervienen en el presente programa parcial. Así mismo en el cual se describen los tipos básicos de zonas, la clasificación de usos de suelo y la reglamentación de áreas que estén contenidas en los programas parciales de urbanización.

## **BASES DE PLANEACIÓN**

Con base en la legislación vigente, los programas parciales son un instrumento que está inscrito en el sistema de planeación democrática. Este sistema que parte del Plan Nacional de Desarrollo y a su vez de los planes sectoriales; sirven como base a los Planes Estatales, así como a los municipales respectivamente y es en estos últimos donde toman sustento los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población; que son el punto de partida de los programas parciales de urbanización.

**El Plan Nacional de Desarrollo 2018-2024**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de julio del 2019, establece tres grandes vertientes como ejes rectores del desarrollo, estos son: POLÍTICA Y GOBIERNO, POLÍTICA SOCIAL Y ECONOMÍA.

**El Plan Estatal de Desarrollo 2021-2027**, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 25 de diciembre del 2021, parte de los preceptos contenidos en el artículo 1ro. de la Constitución Federal y Estatal, basando sus directrices en procurar la dignidad de la vida de los ciudadanos del estado, por lo anterior, se han desarrollado los siguientes cinco ejes rectores que toman como base el Plan Nacional de Desarrollo y la Agenda de 20-30 de la Organización de Naciones Unidas, presentada en 2015:

- *Bienestar para todas y todos.* OBJETIVO DEL EJE: Contribuir a un cambio en la perspectiva de las oportunidades hacia el reconocimiento y garantía de los derechos sociales, haciendo énfasis en la atención de los grupos vulnerables,

rumbo a la construcción de una sociedad más saludable, más igualitaria, justa y, sobre todo, solidaria hacia el desarrollo para el bienestar.

- *Economía para el bienestar.* Estrategia: Apoyo a la creación, mantenimiento y fortalecimiento de emprendedoras, emprendedores, productoras, productores y empresas colimenses. Programa o proyecto. Promover y activar el Parque Industrial en Colima. Estrategia: Ampliación de infraestructura y regulación de patios en Manzanillo. Líneas de acción: Crear condiciones en el Puerto de Manzanillo, para fortalecer sus ventajas comparativas y competitivas. Programas y/o proyectos. Gestionar la creación de una zona franca en el Puerto de Manzanillo. Ampliación del Puerto de Manzanillo al vaso 2. Apoyo a la regularización de patios en Manzanillo. Descentralización de patios (de contenedores) para la ampliación del puerto. Creación del circuito logístico portuario Jalipa-Puerto-Tapeixtles, en coordinación con la Administración Portuaria Integral. Estrategia: Impulsar la instalación de infraestructura en el sector agropecuario, forestal, acuícola y pesquero. Incrementar la participación de los productos y servicios colimenses en el mercado nacional e internacional. Fortalecer las capacidades técnicas de los productores. Atender oportunamente a los sectores prioritarios del ámbito rural. Incorporación de prácticas sustentables en la producción. Mejoramiento de las condiciones sanitarias y de inocuidad. Promoción turística. Conectividad aérea, marítima y terrestre. Desarrollo de infraestructura turística.
- *Sembrar la paz.* Contribuir a un cambio en la perspectiva de la paz, con seguridad y justicia, mediante un nuevo modelo de justicia y acciones de mejoría en los cuerpos de seguridad que den rostros más humanos y de proximidad a las agentes; con la inclusión de las mujeres, la participación de la ciudadanía y los elementos de la cultura, el deporte y la educación como los motores de la reconstrucción del tejido social para prevenir riesgos que conducen al delito a la violencia.
- *Colima nuestro hogar.* Para planificar el crecimiento de las ciudades y localidades rurales, es indispensable que se utilicen las proyecciones poblacionales, el marco normativo del Estado, los estudios y proyectos para el financiamiento urbano y el fortalecimiento de estrategias de los programas de desarrollo urbano; pero, sobre todo, se deben considerar las necesidades de los sectores de la población. De manera planificada, se deben proyectar las intensidades y densidades de uso de suelo, considerando siempre el crecimiento poblacional, sus actividades sociales y económicas, y las condiciones particulares del territorio: esto último es esencial, debido a que Colima se encuentra en una región de alta sismicidad, se tiene un volcán activo y, además, cada año nos suceden inundaciones por fenómenos hidrometeorológicos y huracanes, que ponen en riesgo a las familias colimenses y sus cultivos. Tras la presencia del modelo de dinámica territorial, a un proceso de control en las periferias, que bien puede llamarse expansión exterior-declinación interior, la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano (2017, p. 17), el Gobierno deberá trabajar, en conjunto con los ayuntamientos, para implementar estrategias de derechos de incorporación de suelo rural al desarrollo urbano, diferenciado por horizontes; asimismo, se deberá plantear una estrategia de derechos de edificabilidad en las zonas urbanas que, por su actividad económica y social, lo requieran. En seguimiento a lo anterior, el Gobierno del Estado deberá trabajar sobre las acciones del ordenamiento del territorio. Estas deben orientarse hacia la conservación de la biomasa forestal existente, a través del control de la tasa de deforestación, la reducción de los factores de riesgo, las medidas de regeneración natural y el cumplimiento de la legislación y normativa ambiental vigente. Se deberá trabajar en la ampliación de los instrumentos de planeación; pero a su vez en su actualización y adecuación, para proyectar una sectorización de usos y destinos de recreación interviniendo en mayor parte, en aquellas zonas con condiciones sociales muy vulnerables; asimismo, se debe impulsar y promover el repoblamiento de las ciudades interiores, rescatando la comunidad y convivencia social, y evitando, así, el crecimiento hacia el exterior y la declinación de la ciudad interior.
  - OBJETIVO DE VIVIENDA. Garantizar el acceso a la vivienda digna y asequible para todos los sectores de la población, específicamente los más vulnerables, a través de eficaces mecanismos de financiamiento y de soluciones alternativas, bajo un nuevo modelo de vivienda basado en procesos constructivos que correspondan con las diferentes necesidades de las personas, con un esquema de ordenamiento territorial generador de condiciones habitacionales sustentables y conectividad integral. OBJETIVO DE MEDIO AMBIENTE. Conservar y resguardar el medio ambiente y la biodiversidad, controlando y regularizando los nuevos asentamientos, el manejo de los residuos sólidos y las actividades depredadoras, destructivas y contaminantes en el estado, con el desarrollo de acciones eficaces en la preservación de los manglares, ecosistemas regionales y hábitats críticos.
  - OBJETIVO EN SERVICIOS URBANOS BÁSICOS. Dignifique la habitabilidad en el espacio territorial, mediante acciones que mejoren la infraestructura y servicios, en armonía con el medio ambiente y la agenda animalista, para el desarrollo integral de las familias, eficientizando el manejo de los recursos naturales.

- OBJETIVO EN INFRAESTRUCTURA, RESILIENCIA Y DESARROLLO INCLUYENTE DE BARRIOS Y COMUNIDADES. Construir infraestructura, desarrollos habitacionales, espacios públicos, equipamientos y servicios en el estado, con la participación permanente de las personas para dignificar y recuperar la honorabilidad de los procesos de planeación, ejecución y seguimiento de las obras, a fin de garantizar el bienestar de las personas, con un enfoque del cambio climático, ordenamiento territorial y la agenda animalista.
- *Gobierno honesto y transparente.* Estrategia: Generar acciones estratégicas que permitan vigilar el debido uso y la distribución equitativa de los recursos públicos, con transparencia, máxima publicidad y rendición de cuentas, en todos los entes de la administración pública.

**El Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Colima “Visión 2030”**, publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 07 de julio de 2007, determina los objetivos del Programa Estatal de Desarrollo Urbano en concordancia con aquellos que establece la Ley Estatal de Asentamientos Humanos, siendo los siguientes:

- Apoyar a los municipios del Estado en la atención a los requerimientos de infraestructura básica, para la construcción de obras que fomenten e incentiven el desarrollo de la población en sus comunidades;
- Promover el equipamiento que impulse el desarrollo económico de la entidad;
- Gestionar la inversión federal, estatal y municipal en apoyo a la construcción de infraestructura de la salud, educación, cultura y deporte;
- Inducir el uso adecuado del territorio para lograr el desarrollo sustentable y lograr un crecimiento ordenado y funcional.

**El Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024**; publicado en el Periódico Oficial el 25 de diciembre del 2021 y presenta lo siguiente:

- *Principios de Sustentabilidad del Plan.* El modelo de desarrollo que se propone para Colima es sustentable, salvaguardar la herencia de un entorno saludable y protege a las personas más vulnerables a los cambios climatológicos y desastres naturales. Por ello, una prioridad transversal para este gobierno es articular la sustentabilidad como piedra angular de la economía, del desarrollo social y de la calidad de vida, con base en el *Principio de Planeación urbana sustentable*, el cual manifiesta que hoy en día, los efectos de la crisis ambiental son visibles tanto en la esfera económica como social. Los efectos nocivos como la contaminación del aire, agua y suelos afectan la producción agrícola y pecuaria, la salud, el turismo y el bienestar de las comunidades. Además, Colima se caracteriza por la exposición y vulnerabilidad ante fenómenos naturales, como lo son los sismos, las erupciones volcánicas y los huracanes. Sin embargo, la actividad humana es la principal amenaza a la biodiversidad del estado. Es necesario reconocer que el crecimiento urbano ha carecido de planeación y ha relegado el tema ambiental a segundo plano. Por ejemplo, el desarrollo de unidades habitacionales no contempla áreas verdes y crea vacíos alrededor de las urbes, alejando la naturaleza de la población. De igual manera, las urbes no visualizan alternativas de movilidad ni sistemas de recolección de agua pluvial. Colima no ha enfrentado un desabasto de agua, pero lo sufrirá si se continua con el derroche, las fugas y el desgaste del recurso. Además, el aumento de la temperatura, asociado al cambio climático, tendrá consecuencias en la humedad del suelo, el escurrimiento y la disponibilidad del agua, por lo que es imperativo optimizar el manejo del agua en el campo y en las zonas urbanas. Por lo tanto, es necesario desarrollar un modelo de planeación urbana sustentable que busque reactivar los polos de desarrollo del Estado, al tiempo que revierta el deterioro de los ecosistemas.
- *Capacidad Institucional y Regulatoria.* Hay diversos vacíos normativos e institucionales en el estado, en materia de protección ambiental. Por ejemplo, se requiere la actualización del Reglamento de Zonificación y de la Ley de Asentamientos Humanos, de forma que ambos instrumentos abarquen el tema ambiental. El programa de ordenamiento ecológico territorial (POET) es un instrumento esencial para asignar a cada municipio sus acciones prospectivas, equilibradas y participativas que regulen la actividad humana y protejan el medio ambiente. Sin embargo, solo algunos municipios cuentan con un ordenamiento ecológico, por lo que no existe un marco institucional para la protección de ecosistemas. Por lo tanto, es clave que el gobierno estatal fortalezca las capacidades institucionales de los municipios en el diseño y aplicación de sus acciones estratégicas de sustentabilidad. **OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACCIÓN:** - Línea de Política. Asegurar que las políticas de desarrollo económico y social del estado sean sustentables y que brinden oportunidades a las comunidades más vulnerables. -Objetivo. Asegurar que la planeación del desarrollo del estado considere la interrelación entre las dimensiones sociales, económicas y ecológicas. - Estrategia. Acompañar el proceso municipal de ordenamiento territorial, con planeación estratégica y uso de información actualizada. - Líneas de acción: \*Asegurar que el uso y el cambio de suelos estén basadas en estudios técnicos de impacto socio ambiental y justificaciones jurídicas. \*Hacer públicas las liberaciones de cambio de uso de

suelo. \*Asegurar que la planeación y nuevas inversiones se acaten a los ordenamientos ecológicos territoriales establecidos.

- *Estimular la participación de la sociedad en la planeación territorial.* Crear mecanismos de seguimiento y evaluación ciudadana para monitorear el cumplimiento de lo estipulado en el Plan Estatal de Desarrollo. - Línea de Política. Contar con un sistema de movilidad urbana sustentable. Seguro, confiable y conectado. - Objetivo. Promover que los habitantes y visitantes de Colima se muevan libremente de forma segura, incluyente, accesible, ágil en diferentes modos de transporte, que haga que las personas tengan una mejor experiencia de viaje. - Estrategia. Equilibrar el reparto modal de las ciudades, privilegiando la movilidad peatonal, ciclista y de transporte urbano con criterios de accesibilidad universal, seguridad y eficiencia energética.
- *Plan de Manejo del Arbolado Urbano de la Ciudad de Colima (PMAU).* El H. Ayuntamiento de Colima promueve y autoriza el Plan de Manejo del Arbolado Urbano de la Ciudad de Colima (PMAU), el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de Colima, en fecha 20 de febrero de 2021. El Plan de Manejo del Arbolado Urbano de la Ciudad de Colima (PMAU) tiene como objetivo general, contar con una herramienta de organización y coordinación intergubernamental que facilite la cuantificación, valoración, planeación, manejo y preservación del patrimonio arbóreo de la ciudad de Colima, que posea el carácter de disposición normativa de observancia general en el ámbito municipal. Asimismo, como Objetivos específicos los siguientes: 1. Contar con un inventario o censo del arbolado de la ciudad de Colima. 2. Disponer de un diagnóstico del estado del arbolado urbano de la ciudad de Colima que brinde las recomendaciones para un manejo adecuado y específico del bosque urbano, debiendo actualizarse cada tres años. 3. Establecer un listado de especies recomendadas para usar en los nuevos proyectos de urbanización y en la renovación de calles con situación de arbolado, siempre en función de las características de la vía, anchura de aceras y distancia de las fachadas. 4. Instaurar las técnicas de mantenimiento de las áreas verdes y del arbolado con especial atención al tema de la poda y saneamiento entre los distintos tipos de arbolado. 5. Fomentar la diversidad en el arbolado en las campañas de reforestación anual donde no se supere el 10% de plántulas de la misma especie, una vez que entre en vigor el presente documento (toda aquella campaña de reforestación pública o privada deberá ser aprobada por la Dirección de Ecología y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento del Municipio de Colima).

**El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima** está vigente a partir del 16 de diciembre de 2000 y ubica a los predios del presente estudio como Área Agropecuaria (AR-AGR), de conformidad con los Dictámenes de Uso de Suelo Modalidad III expedidos por el Ayuntamiento de Colima, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, mediante oficio **DGDUMA-DDU-VS-019/2021** de fecha 05 de noviembre de 2021 y el oficio **DGDUMA-DDU-VS-020/2021** de fecha 05 de noviembre de 2021.

## OBJETIVOS

### Objetivos Generales

- Establecer la zonificación específica, señalando las normas aplicables a la acción urbanística para el polígono en cuestión;
- Determinar las características de la zona para regular y controlar tanto la urbanización como la edificación dentro del área de aplicación; y
- Que el presente programa parcial se apegue a las estrategias establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima.

### Objetivos Específicos

- Señalar normas y criterios técnicos para transformar el aprovechamiento actual del polígono constituido por la Parcela **No. 30 Z-0 P1/3** identificada con Clave Catastral 02-13-56-000-030-000, con superficie de **3-20-63.00 hectáreas**, así como la Parcela **No. 35 Z-0 P1/3** identificada con Clave Catastral 02-13-56-000-035-000, con superficie de **2-06-96.00 hectáreas**; ambos predios ubicados en el Ejido Los Ortices del Municipio de Colima, Colima y cuyas dimensiones sumadas generan un polígono con una **superficie total de 5-27-59.00 hectáreas**. Cabe señalar que, mediante una certificación catastral, dicho polígono actualmente tiene una **superficie de 52,759.174 m<sup>2</sup>**, misma que se aprovechará en **cinco lotes** y se les designará el uso de **Granjas y Huertos (GH)**;
- Determinar las normas de control de la edificación para los predios resultantes, así como las propias para las áreas de cesión para destinos;
- Respetar el paisaje urbano, conservando principalmente el entorno ecológico; e

- Identificar y señalar las acciones urbanas dentro y fuera del predio que deberá de atender el promotor en su momento y las autoridades respectivas.

## FASE DE DIAGNÓSTICO

### Localización

Las **Parcelas No. 30 Z-0 P1/3** y **No. 35 Z-0 P1/3** se encuentran ubicadas en el Ejido de Los Ortices, en el Municipio de Colima. A un costado, con orientación Sureste, se encuentra un canal de riego que da abasto a dichas parcelas, las cuales se encuentran rodeadas de predios que no han sido urbanizados.

### Área de Aplicación

El área de aplicación del presente Programa Parcial de Urbanización está conformada por dos parcelas: **1) Parcela número 30 Z-0 P1/3**, identificada con la clave catastral **02-13-56-000-030-000**, ubicada en el Ejido de Los Ortices, municipio de Colima, Colima, cuya superficie es de **3-20-63.00 hectáreas**; y **2) Parcela número 35 Z-0 P1/3**, identificada con clave catastral **02-13-56-000-035-000**, ubicada también en el Ejido de Los Ortices, municipio de Colima, Colima, cuya superficie es de **2-06-96.00 hectáreas**.

Asimismo, se realizó un levantamiento topográfico identificado como **(T1)**, el cual fue debidamente certificado por la Dirección de Catastro del Municipio de Colima con fecha de 04 de abril de 2024 y en el cual se registra y legaliza una superficie de **32,063.151 m<sup>2</sup> para la Parcela número 30 Z-0 P1/3**, identificada con la clave catastral **02-13-56-000-030-000**, así como una **superficie de 20,696.023 m<sup>2</sup> para la Parcela número 35 Z-0 P1/3**, identificada con clave catastral **02-13-56-000-035-000**.

Con lo anteriormente expuesto, al sumar ambas superficies certificadas por la Dirección de Catastro del Municipio de Colima, resulta un polígono con una **superficie total aprovechable de 52,759.174 m<sup>2</sup>**.

De igual manera, la Dirección de Catastro del Municipio de Colima emitió la Certificación No. TMC-C-008/2021, con fecha de expedición del 27 de septiembre del 2022 y mediante el cual se asignan los puntos georreferenciados para la **Parcela número 30 Z-0 P1/3** identificada con clave catastral **02-13-56-000-030-000**, así como para la **Parcela número 35 Z-0 P1/3** identificada con clave catastral **02-13-56-000-035-000**.

## MEDIO FÍSICO NATURAL

### Topografía

El predio presenta una pendiente regular de norte a sur, teniendo la cota más alta de 375.00 y las más baja de 368.00 observándose de manera bastante clara en el terreno. Se realizó el levantamiento topográfico respectivo obteniendo la georreferencia, lo anterior se aprecia en el plano "T2 – TOPOGRÁFICO".

### Vegetación

En el interior de los predios se encuentran algunas especies como Guamúchil, Mango y Parotas, así como vegetación de tipo arbustiva.

## INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

### Agua Potable y Drenaje Sanitario

En lo que respecta al Agua Potable, la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de los Municipios de Colima y Villa de Álvarez (CIAPACOV), mediante el No. de **Oficio 02-CI-DG-315/2024**, de fecha 22 de marzo de 2024, mencionan que para contar con las **factibilidades** deberá suministrar los servicios bajo sus propios medios ya que ese organismo operador no cuenta con la infraestructura en esa zona, en el entendido que la zonificación sea Granjas y Huertos; en ese sentido, se comunica también que dicho organismo operador tiene la disposición sólo de emitir opiniones técnicas para mejorar los proyectos de agua y drenaje.

### Cuerpos de Agua

Los predios en la parte oriente tienen como colindante el *Canal de Riego Peñitas*, del cual los propietarios del predio presentan las Constancias de su aprovechamiento de volúmenes de agua emitidas por la Asociación de Usuarios del Módulo Peñitas del Distrito de Riego Número 053, en el cual se acreditan como miembros del Padrón de Usuarios del Distrito de Riego No. 053 del Estado de Colima dependiente de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), las cuales se describen a continuación:

- **Constancia** de fecha 24 de junio del 2021, emitida por el Presidente de la Asociación de Usuarios del Módulo Peñitas del Distrito de Riego Número 053 del Estado de Colima, mediante la cual se hace constar que en el **Padrón de Usuarios del Distrito de Riego N°053 del Estado de Colima dependiente de la Comisión Nacional del Agua**, se encuentra registrada la siguiente **cuenta No. 213-3**, a nombre del C. LEÓN MACHUCA GONZÁLEZ, la cual recibió en **concesión** en esta Asociación con el **Título N°08COL405301/16ATGC99**, de fecha 08 de diciembre del 2012, con vigencia de 20 años, en el **Registro Público de Derechos de Agua Folio No. 08COL400001**, con una **superficie de 3-20-63 Has. Físicas**, y 1-00-00 Has. Bajo Riego dedicadas a la Agricultura; y
- **Constancia** de fecha 24 de junio del 2021, emitida por el Presidente de la Asociación de Usuarios del Módulo Peñitas del Distrito de Riego Número 053 del Estado de Colima, mediante la cual se hace constar que en el **Padrón de Usuarios del Distrito de Riego N°053 del Estado de Colima dependiente de la Comisión Nacional del Agua**, se encuentra registrada la siguiente **cuenta No. 213-4**, a nombre del C. LEÓN MACHUCA GONZÁLEZ, la cual recibió en **concesión** en esta Asociación con el **Título N°08COL405301/16ATGC99**, de fecha 08 de Diciembre del 2012, con vigencia de 20 años, en el **Registro Público de Derechos de Agua Folio No. 08COL400001**, con una **superficie de 2-06-96 Has. Físicas**, y 1-00-00 Has. Bajo Riego dedicadas a la Agricultura.

### Electrificación

En lo que respecta al **servicio de energía eléctrica**, la Comisión Federal de Electricidad (CFE) emite que existe **FACTIBILIDAD** para proporcionarle el servicio requerido para su centro de carga mediante oficio **No. DCP-020/2020** de fecha 09 de marzo de 2020.

### Accesibilidad

Es importante mencionar que se solicitó el permiso para generar un acceso entre el Km 0+000.00 y Km 0+225.1 en el camino de terracería que conecta de Los Ortices al Alpuyequé a la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad del Gobierno del Estado de Colima, la cual nos informa que no es jurisdicción de esa Secretaría por lo que **NO APLICA EL PERMISO DE ACCESO SOLICITADO**, por no ser competencia de la misma otorgar el permiso de acceso, de conformidad al oficio **No. 01.860/2022 con fecha del 24 de junio del 2022**, emitida por la misma Secretaría.

Por lo tanto, de acuerdo con el oficio emitido por la Mesa Directiva del Ejido Los Ortices en el mes de octubre de 2022, se hace informar lo siguiente: "que los locatarios del Ejido "Los Ortices" tienen conocimiento del CAMINO RECONOCIDO que cruza a un costado de la parcela 41 Z-0 P1/3 del ejido Los Ortices, y cuyo camino da acceso a la parcela **30 Z-0 P1/3** y **35 Z-0 P1/3** del Ejido Los Ortices. Dicho lo anterior es que, en representación de los Ejidatarios, la Mesa Directiva hace de la voz para expresar que no hay ningún inconveniente en seguir el proceso de **AUTORIZACIÓN** del Programa Parcial de Urbanización referente a las Parcelas 30 Z-0 P1/3 y 35 Z-0 P1/3 del Ejido Los Ortices, Colima; debido a que el acceso es un camino reconocido por todos los locatarios del Ejido en mención".

### Liberación del INAH

Que los predios que integran el área de aplicación del presente programa, disponen de la liberación del Instituto Nacional de Antropología e Historia; lo anterior consta el oficio.401.F(4)19.2021/247, expedido con fecha del 29 de junio del 2021 por la Dirección del Centro INAH Colima, mediante el cual se informa que el área de aplicación fue sujeto de inspección por parte del personal adscrito al Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), Delegación Colima, cuyas visitas a campo y dictaminación hicieron posible emitir el Visto Bueno para realizar las obras de infraestructura urbana, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones.

## ESTRATEGIA DE DESARROLLO

### Zonificación

Pese a que los predios en cuestión no se encuentran dentro de ningún instrumento de Planeación, Desarrollo Urbano ni de Ordenamiento Territorial, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y el Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, señalan que el predio objeto de este Programa Parcial de Urbanización se identifica en una zona **Agropecuaria (AG)**, la cual, de conformidad con el **artículo 36** del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima permite los usos que se describen en la siguiente tabla, la cual muestra la compatibilidad del grupo permitido de **Granjas y Huertos (GH)**:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
<b>AG</b> <b>Agropecuaria</b>	Predominante Compatible	Agropecuaria Extensivo Establos y Zahúrdas

	<b>Compatible</b>	<b>Granjas y Huertos</b>
	Compatible	Vivienda Aislada
	Compatible	Empaque y Bodegas de Frutas y Verduras
	Condicionado	Habitacional Campestre
	Condicionado	Alojamiento Temporal

**Tabla 1 - Usos permitidos**

**Lotificación**

La presente propuesta se desarrolla en una superficie de aplicación de **52,759.174 m<sup>2</sup>**, la cual se plantea que sea dividida en **5 lotes** con una superficie de 44,621.06m<sup>2</sup>, a los cuales se les designará el uso de **Granjas y Huertos (GH)**. Lo anterior se observa en el plano “L1-LOTIFICACIÓN”.

Uso/Destino	Superficie en m <sup>2</sup>	No. lotes
<b>GH</b>	44,621.06	5

**Tabla 2-Lotificación**

El resumen general de áreas queda de la siguiente manera:

<b>RESUMEN GENERAL DE ÁREAS</b>		
<b>CONCEPTO</b>	<b>SUP. EN m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
<b>ÁREA VENDIBLE</b>	44,621.06	84.57
<b>ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS</b>	2,638.79	5.00
<b>ZONA FEDERAL</b>	0.00	0.00
<b>ÁREA DE VIALIDAD</b>	5,499.32	10.42
<b>TOTAL</b>	57,759.17	100.00

**Tabla 3-Resumen General de Áreas**

A continuación, se muestra la relación de lotes, indicando superficie y uso.

<b>PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN</b>		
<b>MANZANA 02-13-56-046</b>	<b>-</b>	
<b>LOTE</b>	<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>
1	GH	7,012.43 m <sup>2</sup>
2	GH	11,392.54 m <sup>2</sup>
<b>MANZANA 02-13-56-047</b>		
1	GH	6,011.33 m <sup>2</sup>
2	GH	14,197.12 m <sup>2</sup>
3	GH	6,007.64 m <sup>2</sup>

**Tabla 4-Tabla de Lotes**

**Área de Cesión**

En lo que se refiere al cálculo del área de cesión, en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, según el **artículo 141 fracción I** (zonas GH), la cesión al Ayuntamiento comprenderá el **5% de la superficie bruta de la zona a desarrollar**; la cual podrá servir como franjas de amortiguamiento con otro tipo de zonas.

En lo que refiere al área de cesión para destinos, los promotores entregan al Ayuntamiento una superficie de 2,638.79 m<sup>2</sup>, la cual servirá como franja de amortiguamiento con otro tipo de zona, tal y como lo permite el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima.

**Estructura Urbana**

El presente Programa Parcial al ser desarrollado como un instrumento de **Granjas y Huertos (GH)** no se integra a la Estructura Urbana del Centro de Población, sin embargo y en concordancia con la normativa vigente y los instrumentos de planeación que le aplican, el presente Programa Parcial considera las Vialidades al interior del área de aplicación como

**Calles Locales (CL)** con un **derecho de vía de 12 metros** como lo estipula el **artículo 223, fracción III**, del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima. Esta fracción dispone que el dimensionamiento de las calles locales estará sujeto a las dimensiones y condicionantes señaladas en la siguiente tabla:

Factores de diseño				Dimensiones (metros)			
Intensidad	Est. en la calle	Carriles		Ancho carril circ.	Ancho carril est.	Ancho de aceras	Der. de vía
		Circ.	Est.				
A	No	2	0	3.0	-	3.0	12
B	Si	2	1	3.0	2.4	1.8	12
C	Si	1	2	3.0	2.4	1.8	11.40
C'	No	2	0	3.0	-	2.0	10
D	No	1	0	4.0	-	1.5	7
D'	No	1	0	5.0	-	2.0	9

**Tabla 5 - Dimensionamiento Calles Locales**

Los rangos de intensidad señalados en la tabla anterior son los siguientes:

- a) **INTENSIDAD A:** corresponde a zonas rústicas, zonas tipo habitacional campestre, H1, o zonas que tengan lotes mayores a 30 metros de frente con acceso directo a este tipo de calles;
- b) **INTENSIDAD B:** corresponde a calles locales para cualquier tipo de zona, estando sujetas en zonas habitacionales, al número máximo de viviendas servidas indicando en la tabla anterior de la fracción II;
- c) **INTENSIDAD C:** corresponde a zonas habitacionales que reúnan los siguientes requisitos:
  - i. Que tengan lotes menores de 10 metros de frente;
  - ii. Que tengan un número máximo de 40 viviendas servidas por calle; y
  - iii. Cuando se opte por la sección C' sin estacionamiento en la vía pública, debe contar con estacionamiento para visitantes previsto en playas especiales, con el número de cajones resultante de los siguientes indicadores:
    - Para zonas tipos H4-H y H4-V: un cajón por cada 6 viviendas;
    - Para zonas tipos H3-H y H3-V: un cajón por cada 4 viviendas; para los demás tipos de zonas: un cajón cada 3 viviendas.
- d) **INTENSIDAD D:** corresponde a zonas habitacionales que reúnan los siguientes requisitos:
  - i. Que tengan lotes menores a 10 metros de frente;
  - ii. Que tengan un número máximo de 32 viviendas servidas por calle;
  - iii. Que las viviendas tengan una restricción frontal mínima de 2.50 metros;
  - iv. Deberán ser diseñadas bajo el concepto de vías de acceso restringido, según los criterios especificados en la fracción VII del artículo 197.

Por su parte, el **artículo 170, fracción I, sección d)**, del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima señala las obras mínimas de urbanización para pavimentos podrán ser de terracería balastreada, con su debida canalización de las aguas pluviales a base de cunetas y guarniciones. De igual manera, el **artículo 170, fracción II, sección c)**, de ese mismo Reglamento municipal, dispone que las obras mínimas de urbanización para las aceras podrán permanecer en su estado natural cuando las características de la vegetación existente lo justifiquen, o tratarse a base de cubrepisos y jardinería inducida; la franja del andador peatonal, donde se requiera, no podrá ser menor a un metro de ancho con un acabado de tierra apisonada o gravilla.

En conclusión, las Vialidades consideradas al interior del área de aplicación del presente Programa Parcial serán **Calles Locales (CL)** con un factor de diseño **Intensidad A**, al que le corresponde un **derecho de vía de 12 metros**, con un desarrollo de urbanización de conformidad con el **artículo 223 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima**.

Vialidad de Acceso (existente), con un **derecho de vía de 12.00 metros**, con dos carriles de circulación de 3.00 mts y dos carriles de estacionamiento de 3.00 mts en ambos lados, con pavimento tipo terracería.

## **NORMAS DE INGENIERÍA URBANA**

De conformidad con el artículo 169 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, todo aprovechamiento del suelo que lo transforme de rural a urbano o reasigne usos o intensidades en acciones de renovación urbana, que se pretenda realizar, deberá clasificarse con alguno de los tipos de zonas básicas enunciados en el capítulo III denominado "*Normas de Ingeniería Urbana*" de ese mismo reglamento y cumplir con la normatividad referente al tipo de zona específico, así como ejecutar las obras mínimas de urbanización que se indican en el capítulo XVIII denominado "*Obras mínimas de urbanización*".

### **Agua Potable**

En lo que respecta al Agua Potable, la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de los Municipios de Colima y Villa de Álvarez (CIAPACOV), mediante el oficio respectivo informa que para contar con las factibilidades deberán suministrarse los servicios bajo los propios medios de los promotores, toda vez que ese organismo operador no cuenta con la infraestructura en esa zona fuera del Centro de Población de Colima; en ese sentido, dicho organismo operador mantiene su disposición para emitir las opiniones técnicas que permitan mejorar los proyectos de agua y drenaje. En virtud de lo anterior, el servicio de agua potable será suministrado por los promotores conforme lo establece el Capítulo XIX denominado "*Criterios para la introducción de agua potable y drenaje sanitario y pluvial*" del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima las obras de urbanización. De manera puntual, se dará cumplimiento con lo establecido en el artículo 188 del Reglamento Municipal referido, el cual determina que, de conformidad con lo señalado en el artículo 286 de la Ley de Asentamiento Humanos del Estado de Colima, el Proyecto Ejecutivo de Urbanización deberá incluir tanto el proyecto de agua potable como el proyecto de la red o del sistema de desalojo de las aguas residuales y pluviales. Estos proyectos deberán realizarse según lo indicado en las siguientes normas: I. "Lineamientos Técnicos para la elaboración de estudios y proyectos de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario", de la Comisión Nacional del Agua; II. "Manual de Normas de proyecto para obras de aprovisionamiento de Agua Potable en localidades urbanas", de la ex Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas; III. "Manual de Normas de proyecto para obras de Alcantarillado Sanitario en localidades urbanas", de la ex Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas; y IV. Ley de Aguas Nacionales.

### **Drenaje Sanitario**

Respecto al drenaje sanitario ya que no cuenta con la infraestructura en esta zona, en cada lote se deberán colocar Biodigestores autolimpiables, el cual es un sistema para el saneamiento, debiéndose realizar un tratamiento primario del agua y favoreciendo el cuidado del medio ambiente, así como evitando la contaminación de mantos freáticos. Dicho sistema deberá estar diseñado bajo las principales tecnologías de purificación:

- **Innovación en el Tratamiento de Aguas Residuales:**

- Eficiente, su desempeño es superior al de una fosa séptica debido a que realiza un tratamiento primario de las aguas residuales (proceso anaerobio).
- Es un sistema autolimpiable, donde al abrir una llave se extraen los lodos residuales.
- Sin costo de mantenimiento, no es necesario utilizar equipo especializado para el desazolve, eliminando así costos adicionales para el usuario. El mantenimiento se realiza al abrir la válvula de extracción de lodos.

- **Amigable con el entorno:**

- Sustentable, cuida el medio ambiente al prevenir la contaminación de mantos freáticos (suelo y agua).
- Es hermético e higiénico, construido de una sola pieza lo que evita fugas, olores y agrietamientos. Es ligero y fuerte, ofreciendo una alta resistencia a impactos y a la corrosión.
- El Biodigestor autolimpiable cumple con la NOM-006-CONAGUA-1997 "Fosas sépticas prefabricadas-especificaciones y métodos de prueba".

### **Drenaje Pluvial**

El desalojo pluvial se realizará por gravedad a través de escurrimientos sobre la superficie de rodamiento, procurando captarlas y dirigir las hacia el Canal y también proporcionar su infiltración al subsuelo. En las colindancias se tomarán las previsiones pertinentes para no afectar con las obras de los predios que por las pendientes resulten receptores de los escurrimientos naturales. En lo que respecta a este rubro, deberán acatarse las disposiciones establecidas en el artículo 195 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima considerando los criterios relativos a generar un sistema propio con escurrimientos superficiales o captación en sitios estratégicos por medio de coladeras de diseño especial, siempre y

cuando, de acuerdo al análisis de rasantes, pendientes y cálculo de volumen de aguas pluviales esperadas, el cual deberá desarrollarse en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

### **Infraestructura Eléctrica**

La instalación de suministro eléctrico deberá ajustarse a lo dispuesto por el Capítulo XX denominado "*Criterios para la introducción de infraestructura eléctrica*" del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima. En este sentido, el proyecto ejecutivo de urbanización y todas las obras de electrificación del presente Programa Parcial de Urbanización deberán ajustarse a la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y sus Reglamentos, así como lo establecido por las Normas Oficiales enunciadas en el artículo 196, fracción II del mismo Reglamento de Zonificación municipal enunciado.

### **Alumbrado Público**

En lo que respecta a este rubro y conforme lo establece el artículo 201 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, el diseño y la construcción de los sistemas de alumbrado público, se deberá considerar lo dispuesto en el Reglamento de Alumbrado Público del Municipio de Colima. Asimismo, será instalado conforme a las normas, requerimientos y especificaciones técnicas tanto de Comisión Federal de Electricidad como de la Dirección de Servicios Públicos Municipales y conforme quede especificado y autorizado en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización respectivo.

### **Arborización**

La propuesta de arborización se llevará a cabo con la coordinación y especificaciones tanto del Departamento de Ecología y la Dirección de Servicios Públicos Municipales, debiéndose respetar la totalidad de los árboles existentes y que no interfieren en la estructura del fraccionamiento.

### **CONCLUSIONES**

1. Los propietarios de los predios del presente Programa Parcial, en estricto apego al artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, se obligan a ejecutar por su cuenta y costo todas las obras de urbanización establecidas en este estudio, mismas que serán detalladas en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización correspondiente; y
2. Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción, o demolición requerirá autorización del H. Ayuntamiento de Colima.

### **Acciones Urbanas**

Para llevar a cabo los objetivos del PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN REFERENTE A LAS PARCELAS 30-Z-0 P1/3 Y 35 Z-0 P1/3 DEL EJIDO LOS ORTICES, COLIMA son necesarias acciones que logren la adecuación espacial del predio; por lo tanto, es responsabilidad de los propietarios, los CC. León Machuca González y Manuel Sánchez Aguilar, el costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen en el presente Programa Parcial de Urbanización, así como las que se establezcan en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización que la autoridad municipal autorice; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

De acuerdo con la carta compromiso de fecha del mes de febrero de 2023 y signada por los propietarios antes referidos, se señala que éstos se comprometen a habilitar, dar el mantenimiento y procurar tener en buen estado el camino reconocido y referido en el oficio emitido por la Mesa Directiva del Ejido Los Ortices, camino que cruza a un costado de la Parcela 41 Z-0 P1/3 de ese mismo Ejido; lo anterior, toda vez que ese será el acceso a los predios. Dicho camino se encuentra ubicado por la parte sur-oriente del polígono de aplicación, el cual deberá conectarse a la calle Gardenias del proyecto.

De conformidad con lo establecido en el artículo 351, cuarto párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, se establece que en los casos del aprovechamiento urbano de tipo campestre, granjas, turísticos y todos aquellos que se encuentren fuera de la estructura urbana, o que así quede establecido en su Programa Parcial correspondiente, el acto de Municipalización tendrá que ser acompañado por la integración formal de la asociación encargada de prestar en lo sucesivo los servicios urbanos de carácter municipal, enterando al Ayuntamiento del monto de las tarifas correspondientes, el cual las autorizará y vigilará su cumplimiento.

Consecuentemente, mientras no se realice lo anterior, los promotores estarán obligados a dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 337 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el cual señala 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. No obstante, los promotores podrán 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 de Colima controlará a los urbanizadores en la repercusión del costo de los servicios.

---




**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN REFERENTE A LAS PARCELAS 30 Z-0 P1/3 Y 35 Z-0 P1/3 DEL EJIDO LOS ORTICES, COLIMA**

**IN-1**

Calderón Melfud

**LOCALIZACIÓN:**



**USOS GRANJAS Y HUERTOS**

COTAS	ZONIFICACIÓN	NO DE LOTE	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>
100.00	GH	1	5,000 m <sup>2</sup>
50.00			100.00

**CLAVE CATASTRAL:** 02-13-56-000-085-000  
**PHOTOGRAFIA:** 02-13-56-000-030-000  
**PROYECTO:** CC. LEÓN MACHUCA GONZÁLEZ Y/O MANUEL SÁNCHEZ AGUILAR

**PLANO DE INTEGRACIÓN URBANA**

UBICACIÓN: EJIDO LOS ORTICES, MUNICIPIO DE COLIMA

CONTIENE: PLANO DE INTEGRACIÓN URBANA

OTRO: ARQ. FELIPE A. CASTRO MARTÍNEZ  
CEDULA: 08754299

**MUNICIPIO LIBRE DE COLIMA, COLIMA**

DESARROLLO URBANO

**INTEGRACIÓN URBANA**

PROYECTO: M. ARG. JUAN MARTÍNEZ CALDERÓN MAFUD P.13.58.87

PLANO: INTEGRACIÓN URBANA

ESCALA: 1:500

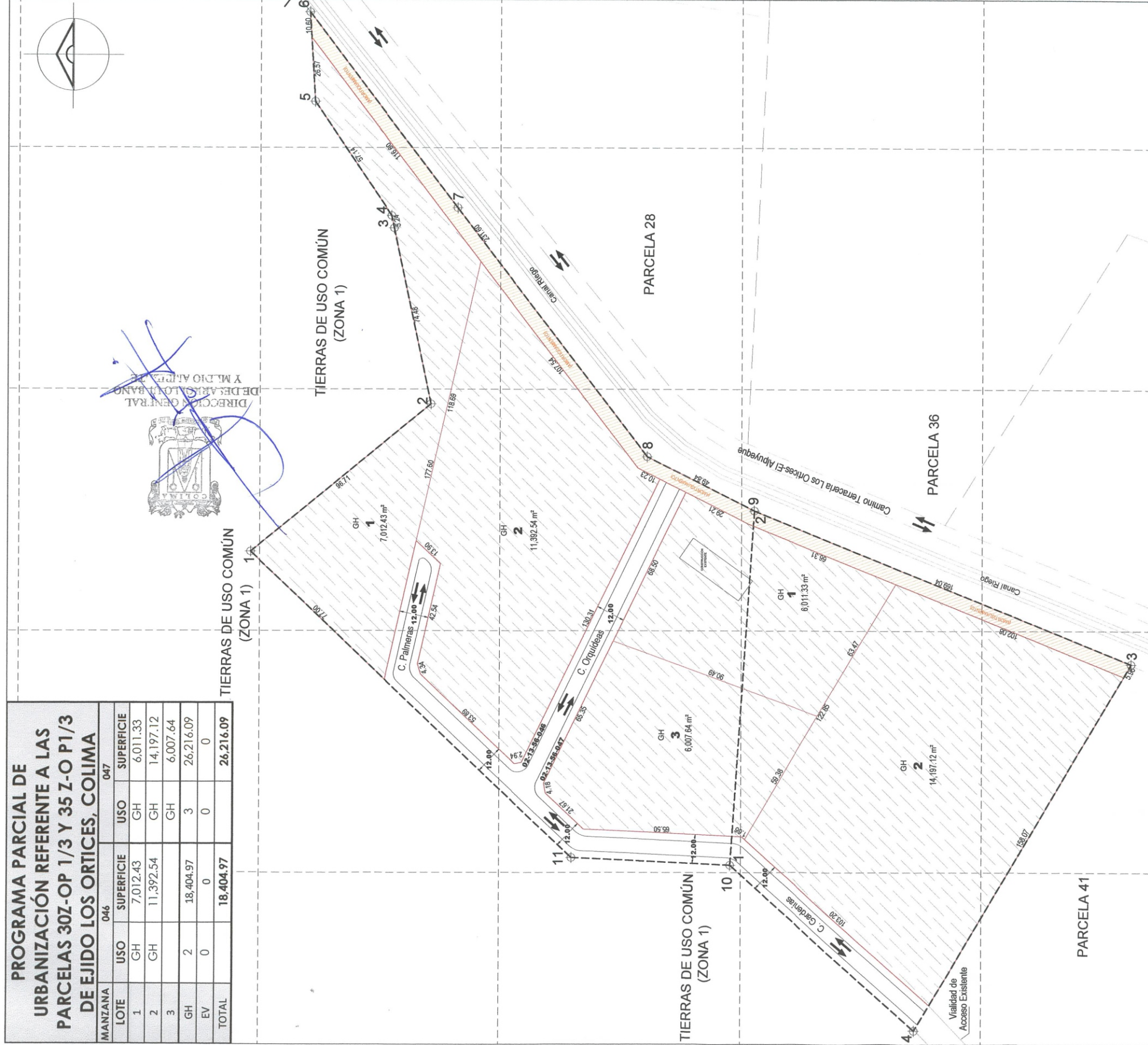
FECHA: 15/05/2018



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN REFERENTE A LAS PARCELAS 30Z-OP 1/3 Y 35 Z-O P1/3 DE EJIDO LOS ORTICES, COLIMA			
MANZANA	USO	SUPERFICIE	USO
046	GH	7,012.43	GH
047	GH	11,392.54	GH
	GH	18,404.97	3
	EV	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>18,404.97</b>	<b>26,216.09</b>

TIERRAS DE USO COMÚN  
(ZONA 1) 1A

TIERRAS DE USO COMÚN  
(ZONA 1)



USO/DESTINO SUPERFICIE EN M2   NO. LOTES		
GH	44,621.06	
TOTAL	44,621.06	
RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
CONCEPTO	SUP. EN M2	%
ÁREA VENDIBLE	44,621.06	84.57
ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS	2,638.79	5.00
ZONA FEDERAL	0.00	0.00
ÁREA VALIADAD	5,499.32	10.42
TOTAL	52,759.17	100%

REQUERIMIENTOS REGULATORIOS DE ÁREA DE CESIÓN-AMORTIGUAMIENTO (De conformidad al artículo 142, fracción I, del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima)

USO/DESTINO	NO. DE LOTES	% DE CESIÓN REGLAMENTARIO	5% SUP. BRUTA	TOTAL	SUPERÁVIT
GH	5		2,637.96		
TOTAL	5		2,637.96	2,637.96	0.83

**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN REFERENTE A LAS PARCELAS 30 Z-0 P1/3 Y 35 Z-0 P1/3 DEL EJIDO LOS ORTICES, COLIMA**

LOCALIZACIÓN:

CLAVE CATASTRAL: 02-13-56-000-035-000  
02-13-56-000-030-000

PROMOTORES: CC. LEÓN MACHUCA GONZÁLEZ Y O  
MANUEL SÁNCHEZ AGUILAR

UNIFICACIÓN: EJIDO LOS ORTICES, MUNICIPIO DE COLIMA

CONTIENE: PLANO DE ZONIFICACIÓN

PROYECTANTE: ARQ. FELIPE A. CASTRO MARTÍNEZ  
CÉDULA: 08754299

M. ARO. JUAN FRANCISCO CALDERÓN MAFUD  
 PLANO DE ZONIFICACIÓN  
 CALDERÓN MAFUD  
**Z-1**

SIMBOLÓGICA:	
	GH GRANJAS Y HUERTOS

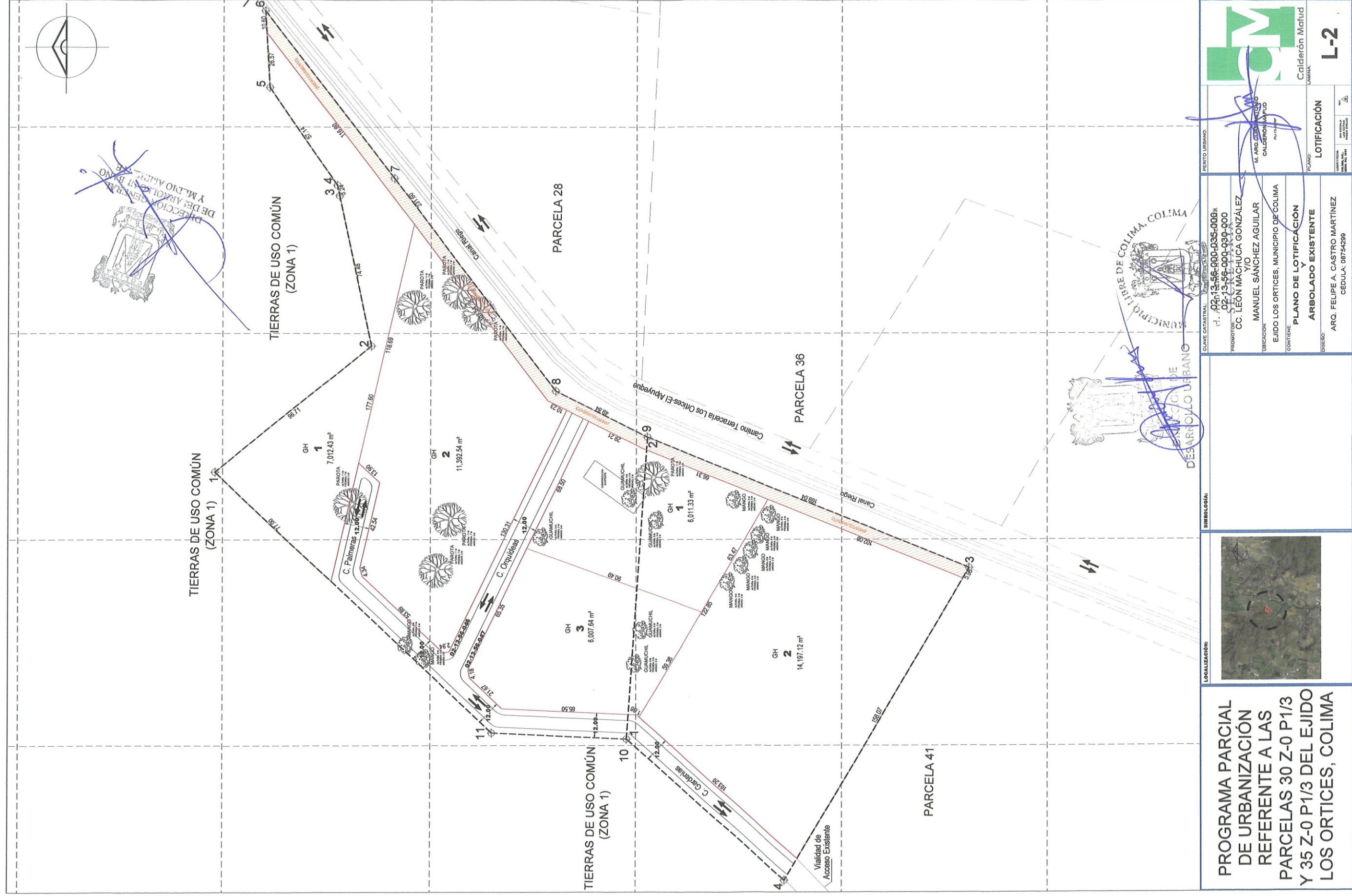


PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN REFERENTE A LAS PARCELAS 30 Z-0 P1/3 Y 35 Z-0 P1/3 DEL EJIDO LOS ORTICES, COLIMA









**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN REFERENTE A LAS PARCELAS 30 Z-0 P1/3 Y 35 Z-0 P1/3 DEL EJIDO LOS ORTICES, COLIMA**



SIMBOLOGÍA: [Symbol key for trees and other features]

CLAVE CATASTRAL: 02-13-56-900-035-008R  
 PROMOTOR: CC. LEÓN MACHUCA GONZÁLEZ Y/O  
 MANUEL SÁNCHEZ AGUILAR  
 UBICACIÓN: EJIDO LOS ORTICES, MUNICIPIO DE COLIMA  
 CONTIENE: PLANO DE LOTIFICACIÓN Y ÁRBOLADO EXISTENTE  
 DISEÑO: ARG. FELIPE A. CASTRO MARTÍNEZ  
 CEDULA: 08754299

PERITO URBANO: [Signature]  
 M. ARG. CALDERÓN MAFUD CALDERÓN MAFUD  
 INGENIERO EN URBANISMO Y DISEÑO URBANO  
 L-2  
 CALDERÓN MAFUD

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

**Arturo Javier Pérez Moreno**

Director 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**