



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIA GENERAL DE
GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ

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



EDICIÓN ORDINARIA

SÁBADO, 5 DE MARZO DE 2022

TOMO CVII

COLIMA, COLIMA

SUPLEMENTO
NÚM. 5

NÚM
22
22 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN PATIO Y BODEGA TRANS KAIFAL, UBICADO EN LAS FRACCIONES I Y II DE LA PARCELA NÚM. 3 Z-2 P1/1 DEL EJIDO JALIPA, EN EL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA.

Pág. 3

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO Y DOCUMENTO

QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN PATIO Y BODEGA TRANS KAIFAL, UBICADO EN LAS FRACCIONES I Y II DE LA PARCELA NÚM. 3 Z-2 P1/1 DEL EJIDO JALIPA, EN EL MUNICIPIO DE MANZANILLO, 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, fracción IV, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por el artículo 58, fracción XXXVII, del propio texto constitucional y los numerales 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

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

PRIMERO.- Que mediante oficio número 01.098/2022, de fecha 19 de enero de 2022, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 15 de febrero del citado año, 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 Patio y Bodega Trans Kaifal**, ubicado en las fracciones I y II de la parcela núm. 3 Z-2 P1/1 del Ejido Jalipa, en el Municipio de Manzanillo, Colima, promovido por Trans Kaifal S. A. de C. V. representado por los CC. Isrrael Contreras Carrillo y Juan Heredia Lizarraga.

SEGUNDO.- Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Manzanillo, Colima, celebrada el 15 de julio del 2021, se aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Patio y Bodega Trans Kaifal**, ubicado en las fracciones I y II de la parcela núm. 3 Z-2 P1/1 del Ejido Jalipa, en el Municipio de Manzanillo, Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el día de su fecha, por la Secretaría del citado Ayuntamiento, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

TERCERO.- Que informa la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, que 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, dictaminó la congruencia del estudio que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Patio y Bodega Trans Kaifal**, ubicado en las fracciones I y II de la parcela núm. 3 Z-2 P1/1 del Ejido Jalipa, en el Municipio de Manzanillo, Colima, según consta en el documento que contiene el Programa Parcial de Urbanización del 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 Patio y Bodega Trans Kaifal**, ubicado en las fracciones I y II de la parcela núm. 3 Z-2 P1/1 del Ejido Jalipa, en el Municipio de Manzanillo, Colima, conforme se asienta en los Considerandos anteriores, 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 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.

En tal virtud, he tenido a bien expedir el siguiente:

A C U E R D O

ÚNICO.- Por haberse cumplido con 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 Patio y Bodega Trans Kaifal**, ubicado en las fracciones I y II de la parcela núm. 3 Z-2 P1/1 del Ejido Jalipa, en el Municipio de Manzanillo, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 15 de julio del 2021, 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 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.

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 febrero de 2022.

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

LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ
Firma.

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

ANTECEDENTES JURÍDICOS DE LA PROPIEDAD

Mediante la escritura pública **62,810**, expedida en Colima, Colima el día 29 de octubre del 2019 signada por el Lic. Mario de la Madrid de la Torre Notario Público en ejercicio titular de la Notaría Pública número 9, se hace constar que la persona moral denominada Affimex Cored Wire, Sociedad De Responsabilidad Limitada De Capital Variable representada por el CC. Raúl Garcia Ochoa, Isrrael Contreras Carrillo y José Arnaldo Nava quien en lo sucesivo se designa como la parte vendedora y por la otra parte la empresa denominada Trans Kaifal S.A. de C.V. representada por la C. Nona Margarita Moreno Mendoza respecto de la fracción I de la Parcela **3 Z-2 P1/1** del Ejido Jalipa en el Municipio de Manzanillo, Colima, con una superficie de total de **69,712.95 m²**, quedando esta acción debidamente inscrita en el registro Público de la Propiedad del Estado de Colima bajo el Folio Real **261866-1** el 21 de enero de 2020.

Se acredita la propiedad de la fracción II de la Parcela 3 Z-2 P1/1 del ejido Jalipa, en el municipio de Manzanillo mediante la escritura pública **No.14,750**, signada por el Lic. Jorge Armando Gaitán Gudiño, titular de la Notaría Pública No. 6 de la Demarcación de Manzanillo e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Colima, bajo el Folio Real **No. 261867-1** que avala la legítima propiedad de 2,987.75 m², correspondientes a la Fracción II que se desprendió de la Parcela mencionada.

Con la escritura pública **23,267**, expedida en la ciudad de Manzanillo Colima el día 11 de febrero del 2020 ante el Lic. Jorge Armando Gaitán Gudiño, titular de la Notaría Pública número 6 acredita la sociedad denominada Trans Kaifal Sociedad Anónima de Capital Variable.

A través de la escritura **21,012** firmada el 30 de agosto de 2018, ante el Lic. Jorge Armando Gaitán Gudiño, titular de la Notaría No. 6 de la demarcación de Manzanillo, la sociedad denominada Trans Kaifal S.A. de C.V. formaliza un poder general para pleitos y cobranzas a favor del C. Isrrael Contreras Carrillo.

MARCO JURÍDICO

En materia de desarrollo urbano, **las disposiciones derivadas del marco jurídico vigente son de orden público e interés social** y tienen por objeto establecer la concurrencia de los diferentes órdenes de gobierno, fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial y los asentamientos humanos, así como definir los principios para determinar los usos y los destinos de las áreas y los predios que integran el centro de población.

Por esta razón, El **Programa Parcial de Urbanización “Patio y Bodega Trans Kaifal”** fundamenta su contenido en los siguientes preceptos:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:
Artículos: 27 párrafo tercero, 73 fracción XXIX-C y 115 fracciones II, III, V y VI;
- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima:
Artículo 87 fracción V;
- Ley del Municipio Libre del Estado de Colima:
Artículo 45;
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano:
Artículos: 11 fracción I, 22, 23 fracción V y 28;
- Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima:
Artículos 21 fracción I, 43, 57, 58, 59, 275, 276 y 277;
- Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima:
Artículos 11 fracción VII y 14.

BASES DE PLANEACIÓN

La planeación y regulación en materia de ordenamiento territorial y asentamientos humanos se ejerce de manera concurrente por los tres órdenes de gobierno: federal, estatal y municipal de acuerdo al ámbito de competencia que determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El **Programa Parcial de Urbanización “Patio y Bodega Trans Kaifal”** se inscribe en el sistema de planeación que se descrito a continuación:

- Plan Nacional de Desarrollo 2019 -2024; Publicación oficial: 30 de abril de 2019.
- Plan Estatal de Desarrollo Colima 2016 – 2021; Publicación oficial: 22 de abril de 2017.
- Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Colima - “Visión 2030”; Publicación oficial: 30 de junio de 2007.
- Plan Municipal de Desarrollo de Manzanillo 2018- 2021; Publicación oficial: 30 de enero de 2019.
- Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Manzanillo; Publicación oficial: 11 de abril de 1981.
- Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo; Publicación oficial: 21 de febrero de 2015. (Suplemento 2).
- Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Tapeixtles - Jalipa” Publicación oficial: 28 de enero de 2017.
- Estudio Para Modificar El Programa De Desarrollo Urbano De Manzanillo, En La Estructura Urbana En Un Polígono De Aplicación En La Zona Industrial Norte De Jalipa Manzanillo; Pub. Oficial: 08 de septiembre de 2018.

En este sentido y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el **Programa Parcial de Urbanización “Patio y Bodega Trans Kaifal”** se constituye como un programa derivado del **Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Tapeixtles – Jalipa”**, el cual, en su estrategia determina que el predio se encuentra en un área catalogada como **Reserva Urbana a Corto Plazo** identificada con la clave **RU-CP-89 y RU-CP-90**, en cuanto a la zonificación, el predio se encuentra en una zona de **Industria Ligera y de Bajo Impacto (I2-31) y (I2-32)** en cuanto a la Estructura Urbana la **FRACCIÓN I** colinda al oeste con una vía de acceso controlado (**VAC-3**) y al sur con una calle de distribución (**CD-100**) y la **FRACCIÓN II** colinda al este con una vía de acceso controlado (**VAC-3**) y al sur con una arteria colectora (**AC-36**).

OBJETIVOS GENERALES

De acuerdo a lo dispuesto en la normatividad, el objeto general de todo Programa Parcial de Urbanización es:

- I. Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos de los lotes que se localicen dentro de los límites de la propiedad objeto del Programa.
- II. Regular y controlar la urbanización y la edificación y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- III. Establecer una clara congruencia entre las directrices planteadas en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el Reglamentos de Zonificación del Estado de Colima y la estrategia dispuesta en la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo.

OBJETIVOS PARTICULARES

El Programa Parcial de Urbanización "Patio y Bodega Trans Kaifal" plantea como objetivos particulares los siguientes:

- I. Contribuir al ordenamiento territorial, integrando una superficie de **7-27-01.00 hectáreas**, precisando el uso o destino de cada fracción que integra el aprovechamiento.
- II. Constituir dos lotes del tipo industria de mediano impacto y riesgo (I2) el lote 01 de la manzana 001 con una superficie de **68,304.97**, y el lote 01 de la manzana 002 con una superficie de **2,970.55 m²** para la instalación de un patio de almacenamiento de contenedores, bodega y resguardo de camiones, habilitando también los espacios complementarios como área de oficinas, baños, área de comedor y área de maniobras.
- III. Construir el 50% de la calle de distribución (CD-100), a un costado del lote 01 de la manzana 001; así como los carriles laterales de la vía de acceso controlado (VAC-3), proponiendo nomenclatura de calle y una sección vial acorde a la estrategia de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo.
- IV. Construir el 50% de la calle local Avenida lázaro Cárdenas (CL-B), con sección de 17.00 m, a un costado del lote 01 de la manzana 002; así como los carriles laterales de la vía de acceso controlado (VAC-3), proponiendo nomenclatura de calle y una sección vial acorde a la estrategia de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo.
- V. Construir el 50% de la calle prolongación lázaro Cárdenas (CL-B), con sección de 12.00 m, a un costado del lote 01 de la manzana 002; así como los carriles laterales de la vía de acceso controlado (VAC-3), proponiendo nomenclatura de calle y una sección vial acorde a la estrategia de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo.
- VI. Aplicar 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 predio motivo del presente Programa Parcial se localiza al Norte de la cabecera municipal de Manzanillo, dentro del Ejido Jalipa, con acceso únicamente por la carretera Manzanillo-Minatitlán.

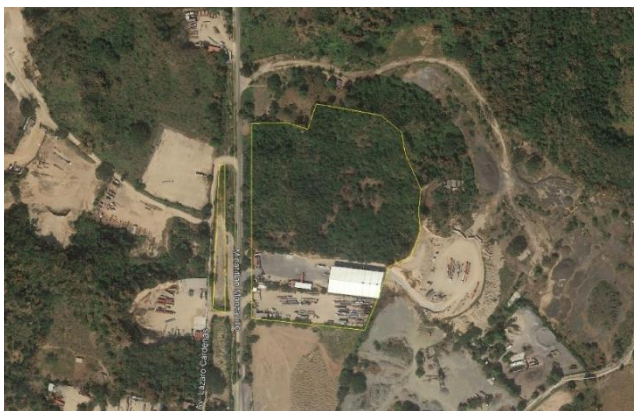


Imagen 1. LOCALIZACIÓN

Área de aplicación

El área de estudio del **Programa Parcial de Urbanización “Patio y Bodega Trans Kaifal”** está constituida por dos polígonos, el polígono 1 está conformado por 7 vértices con una superficie de **69,712.95 m²** y el polígono 2 está conformado por 4 vértices con una superficie **2,987.75 m²**.

Las coordenadas, distancias y vértices que conforman el polígono 1, se detallan en el cuadro de construcción que se muestra a continuación:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN (POLÍGONO 1)						
LADO		RUMBO	DIS-TANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				255	2,115,450.9660	577,388.7150
255	270	S 00°04'21.54" E	113.496	270	2,115,337.4703	577,388.8589
270	271	S 84° 49'27.49" E	171.979	271	2,115,321.9560	577,560.1370
271	272	N 20°26'41.45" E	83.222	272	2,115,399.9360	577,589.2070
272	256	N 22°04'07.11" E	21.214	256	2,115,419.5959	577,597.1775
256	257	N 64°29'36.85" E	32.419	257	2,115,433.5560	577,626.4370
257	258	N 18°39'07.63" E	39.463	258	2,115,470.9460	577,639.0580
258	259	N 02°38'34.19" W	31.013	259	2,115,501.9260	577,637.6280
259	260	N 07°22'14.32" E	32.115	260	2,115,533.7760	577,641.7480
260	261	N 24°50'36.83" W	57.314	261	2,115,585.7860	577,617.6680
261	262	N 09°38'24.48" W	32.844	262	2,115,618.1660	577,612.1680
262	263	N 54°25'16.58" W	40.562	263	2,115,641.7660	577,579.1780
263	264	N 77°02'18.19" W	20.820	264	2,115,646.4360	577,558.8880
264	265	N 81°18'33.01" W	75.578	265	2,115,657.8560	577,484.1780
265	266	S 17°57'04.30" W	38.578	266	2,115,621.1560	577,472.2880
266	267	N 70°40'17.42" W	33.053	267	2,115,632.0960	577,441.0980
267	268	S 89°17'33.17" W	52.644	268	2,115,631.4460	577,388.4580
268	255	S 00°04'53.72" E	180.480	255	2,115,450.9660	577,388.7150
SUPERFICIE= 69,712.95 M²						

Las coordenadas, distancias y vértices que conforman el polígono 2, se detallan en el cuadro de construcción que se muestra a continuación:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN (POLÍGONO 2)						
LADO		RUMBO	DIS-TANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				273	2,115,569.8060	577,347.7286
273	274	N 88°59'36.80" W	7.402	274	2,115,569.9360	577,340.3280
274	275	S 02°55'11.51" W	219.104	275	2,115,351.1160	577,329.1670
275	276	S 77°59'35.85" E	19.997	276	2,115,346.9560	577,348.7270
276	273	N 00°15'24.06" W	222.852	273	2,115,569.8060	577,347.7286
SUPERFICIE= 2,987.75 M²						

Clasificación de áreas

El **Programa Parcial de Urbanización “Patio y Bodega Trans Kaifal”** determina sus estrategias en congruencia con los **Dictámenes de Vocación del Suelo** número: **DVS/057/20** de fecha 19 de octubre del 2020 y **DVS/075/19** de fecha 9 de octubre del 2019, respectivamente, por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento de Manzanillo, en el cual indica, que la parcela se encuentra en: **Reserva Urbana a corto plazo (RU-CP-89 y RU-CP-90)**, por lo que conforme al Reglamento de Zonificación del Estado de Colima en su artículo 30, fracción III, inciso a), es viable promover el aprovechamiento urbano del suelo.

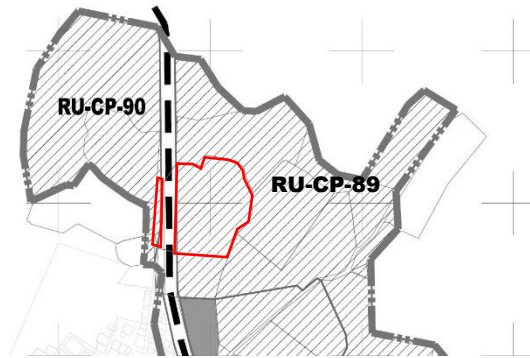


Imagen 2.- CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

Zonificación

La parcela se encuentra en una zona de **Industria de mediano impacto y riesgo (I2-31, I2-32)** regulada por el CAPÍTULO XII del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

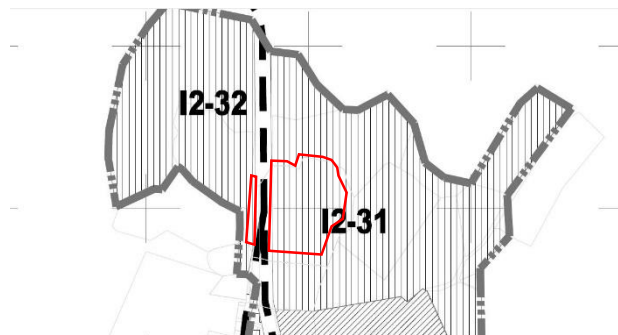


Imagen 3.- ZONIFICACIÓN

Con base en lo expuesto, el presente programa pretende desarrollar dos lotes del tipo **Industria de mediano impacto y riesgo (I2)**, en el que se emplazará en ambos un patio para el resguardo de trailers, contenedores y bodega, habilitando también los espacios complementarios para el desarrollo de esta actividad, tales como caseta de control, oficinas administrativas, taller, área de baños y maniobras.

Por el tipo de actividad que desarrolla, el proyecto se identifica dentro de la categoría de Almacenes Bodegas y Mayoreo, que establece la clasificación de usos y destinos del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima. Dicho Reglamento precisa que este tipo de zonas pueden coexistir con giros seleccionados del tipo industrial de bajo impacto, normalmente se localizan cercanas a zonas industriales y centros de abastos, esta situación lo hace incompatibles con las zonas habitacionales.

En este Contexto, los lotes designados con el uso de **Industria de mediano impacto y riesgo (I2)** deberá acatar lo dispuesto en el artículo 90 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, donde los predios y las edificaciones construidas en ésta zona se sujetarán al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. La superficie mínima del lote será de 1,200 metros cuadrados, sin que pueda dividirse en fracciones menores;
- II. El frente mínimo del lote será de 20 metros lineales;

- III. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;
- IV. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 10.5 metros cúbicos por metro cuadrado;
- V. La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas que, en razón de su fisonomía urbana, deban señalarse límites máximos y mínimos;
- VI. Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en el cuadro 7, según el tipo de actividades a desempeñar; y
- VII. La restricción frontal será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área jardinada.

Zona	Categoría	Grupos Permitidos
Industria de mediano impacto y riesgo (I2)	Predominante	Industria de mediano impacto cumpliendo lineamientos de riesgo bajo
	Compatible	Manufacturas menores
	Compatible	Almacenes y bodegas excluye mayoreos
	Compatible	Talleres de servicios y ventas especializadas
	Compatible	Venta de vehículos y maquinaria
	Compatible	Comercio y servicios de impacto mayor
	Compatible	Instalaciones de Infraestructura
	Compatible	Espacios abiertos
	Condicionado	Equipamiento urbano general solo servicios urbanos

Finalmente, conforme a lo dispuesto artículo 27 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, en cada una de las zonas enunciadas anteriormente, se permitirán ubicarse exclusivamente los usos o destinos comprendidos en algunos de estos grupos, bajo las siguientes categorías:

- I. Uso o destino predominante: él o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- II. Uso o destino compatible: él o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada; y
- III. Uso o destino condicionado: él o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

Así mismo, el artículo 28 del Reglamento de Zonificación establece que los grupos de usos y destinos que no se clasifiquen con alguna de las tres categorías descritas en el artículo anterior se consideran **usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada**. Las actividades o giros específicos que integran los grupos de usos permitidos se describen exhaustivamente en el cuadro 3 del artículo 29 del Reglamento antes citado.

Estructura urbana

En cuanto a la estructura Urbana que habrá de considerarse, la fracción I de la parcela se encuentra intersecado al sur con una calle de distribución **(CD-100)**, y al oeste delimita con **una vialidad acceso controlado (VAC-3)** cuyas características se encuentran debidamente definidas en los artículos 212 y 215 del Reglamento de zonificación del estado de Colima y su derecho de vía se especifica en la estrategia del **Estudio Para Modificar el Programa de Desarrollo Urbano de Manzanillo, en la Estructura Urbana en un Polígono de Aplicación en la Zona Industrial Norte de Jalipa Manzanillo** publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", el 08 de Septiembre de 2018, y la fracción II delimita al oeste con

una vialidad acceso controlado (**VAC-3**) y al sur con una arteria colectora (**AC-36**) cuyas características se encuentran definidas en el artículo 214 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

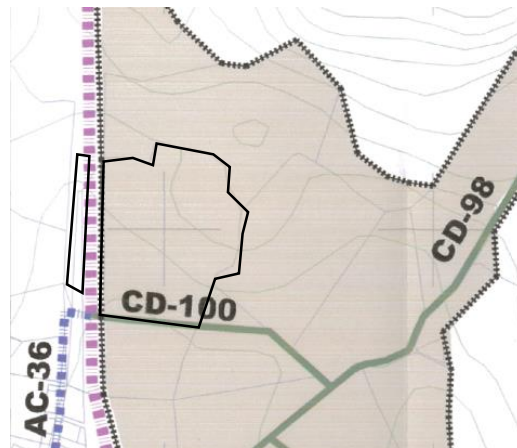


Imagen 4.- ESTRUCTURA URBANA

Al respecto dicho estudio define la sección para cada una de las vialidades que intervienen en este proyecto, de la siguiente manera: para la **VAC-3**: Vialidad que delimita al oeste del predio, dispone un sección de 40.00 metros, doble sentido de circulación, con 4 carriles centrales de 4.00 m y laterales con carriles de 3.75 m separador de carriles centrales, camellón en las calles laterales de 1.00 m de ancho y aceras de 3.00 m con banqueteta y área jardinada incluida, para la **CD-100**, dispone una sección de **15.00 metros** de los cuales 8.00 metros corresponden a los carriles de circulación de 4.00 m en cada sentido y el resto a aceras de 3.50 metros de ancho en las que se incluye el área jardinada y la **AC-36** tiene una sección de 17.00 m doble sentido de circulación, con 2 carriles centrales de 3.30 m y estacionamiento en ambos lados de 2.40 m con aceras de 2.80 m con banqueteta y área jardinada incluida A excepción de la sección que estas deben guardar, de acuerdo al instrumento de planeación mencionado, el resto de las características aplicables a las vialidades, serán las especificadas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

Medio físico natural.

Topografía: El polígono de aplicación presenta un pendiente natural promedio de 9 % con sentido hacia el sur. La cota máxima de elevación que encontramos dentro del predio, esta aproximadamente a los 110.00 metros sobre el nivel del mar, mientras que la cota mínima de elevación del polígono se encuentra sobre el lindero sur colindante a la Calle de distribución CD-100 con aproximadamente 85.00 metros sobre el nivel del mar.

Escurremientos: La pendiente natural de la zona permite el desalojo de las aguas pluviales hacia la carretera federal Manzanillo-Minatitlán que conducirá las demasías al sur desembocando en el Arroyo Jalipa.

Vegetación: Se aprecian algunas especies arbóreas principalmente en el predio entre las que se pueden apreciar por su nombre común, rosas moradas, barcino, primavera, guácima y avillos mientras que en los lomeríos se aprecian arbustos, especies de estratos menores y maleza.

Vestigios Arqueológicos: Previa revisión del predio para certificar la no existencia de vestigios arqueológicos, el INAH lo ratifica en su oficio No. 401.F(4)50.2017/360 con fecha 15 de septiembre de 2017 y oficio No. 401.F(4)19.2019/828 con fecha 21 de noviembre de 2019, otorgando la liberación total de la parcela toda vez que, durante la visita de inspección realizada al predio, no se encontraron materiales culturales arqueológicos que indiquen la existencia de vestigios.

Medio físico transformado.

Uso actual del suelo: Actualmente una fracción del predio cuenta con las condiciones ideales; dentro del terreno existes unas construcciones, las cuales se encuentran fuera del área de afectación por el derecho de vía, una parte del predio actualmente es utilizado como Patio de Contenedores y Transportista, por lo que la intervención es de regularización de la actividad.

Vialidad: Como se observa en la localización, el ingreso al desarrollo se realizará por la vialidad identificada como VAC-3 en la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo, esta cuenta con dos carriles

de circulación y un ancho de corona de aproximadamente 6.50 mts, con un estado de conservación muy bueno y un nivel de servicio de flujo libre con muy bajos volúmenes de tráfico de acuerdo a la verificación física y el Estudio de Impacto al Tránsito realizado en la zona.

Calle en proyecto (CD-100), con un derecho de vía irregular, no consolidada ni trazada, que conectará con la carretera Federal 98, en el sentido Manzanillo – Minatitlán. Será necesaria la participación de los propietarios de los predios beneficiados por el entronque entre estas dos vialidades para consolidarlo y garantizar su adecuado funcionamiento, sin afectar flujo vial presente y a futuro.

Agua Potable y Alcantarillado: De acuerdo a la factibilidad emitida por la CAPDAM, se dispone de la infraestructura para brindar los servicios de agua potable sin embargo no es factible dotar de drenaje ya que el organismo operador no cuenta con infraestructura en la zona, por lo que esta solución estará a cargo del promotor mediante un dispositivo avalado y autorizado por el organismo. Lo anterior se ratifica en el oficio No. DIR 773/2020, con fecha 17 de diciembre de 2020 y oficio No. DIR 596/2019, con fecha 09 de octubre del 2019, ambos emitidos por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de Manzanillo con fecha 09 de octubre de 2019.

Energía Eléctrica: Para garantizar el suministro de energía eléctrica, se obtuvo la factibilidad correspondiente emitida por el Ing. José Luis A. Martínez Ochoa, Superintendente Zona Manzanillo de la Comisión Federal de Electricidad mediante oficio DPZM-034/2019 de fecha 18 de febrero de 2019 y oficio DPZM-216/2019 con fecha 03 de octubre de 2019.

ESTRATEGIA: Lotificación

El Programa Parcial de Urbanización “Patio y Bodega Trans Kaifal” se desarrolla en una extensión superficial de **7-27-01.00 hectáreas**. Dicha superficie corresponde al total de la parcela, en la que se constituirán dos lotes de tipo **Industria de mediano impacto y riesgo (I2)** el lote 01 de la manzana 001 con una superficie de **68,304.97 m²** y el lote 01 de la manzana 002 con una superficie de **2,970.55 m²**.

El resumen general de superficies y los porcentajes del aprovechamiento que resultan son los siguientes:

CONCEPTO	SUPERFICIE	%	
ÁREA DE APLICACIÓN	72,701.00 M ²	100 %	
SUPERFICIE VENDIBLE	71,275.52 M ²	98.04 %	100 %
SUPERFICIE DE VIALIDAD	1,425.48 M ²	1.96 %	2.00 %

La distribución por manzana de los lotes resulta de la siguiente manera:

MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL
001	01	I2	68,304.97 M ²	-
002	01	I2	2,970.55 M ²	-

Áreas de cesión.

La superficie del área de amortiguamiento se determinó de acuerdo con lo que estipula las fracciones octava y novena del artículo 139 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima (versión reformada publicada el 21 de septiembre de 2002 en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”), que a la letra dice:

FRACCIÓN IX. . . En las zonas industriales tipo I, la cesión al ayuntamiento comprenderá 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.

En el caso de que el aprovechamiento que se pretenda realizar no implique la división del predio en más de dos fracciones, 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.

De esta manera, se destina dentro del lote 01 de la manzana 001, en la colindancia norte una franja jardinada a manera de área de amortiguamiento con una superficie de 3,563.78 m² que corresponde al 5.00% del total del área de amortiguamiento de ambos lotes.

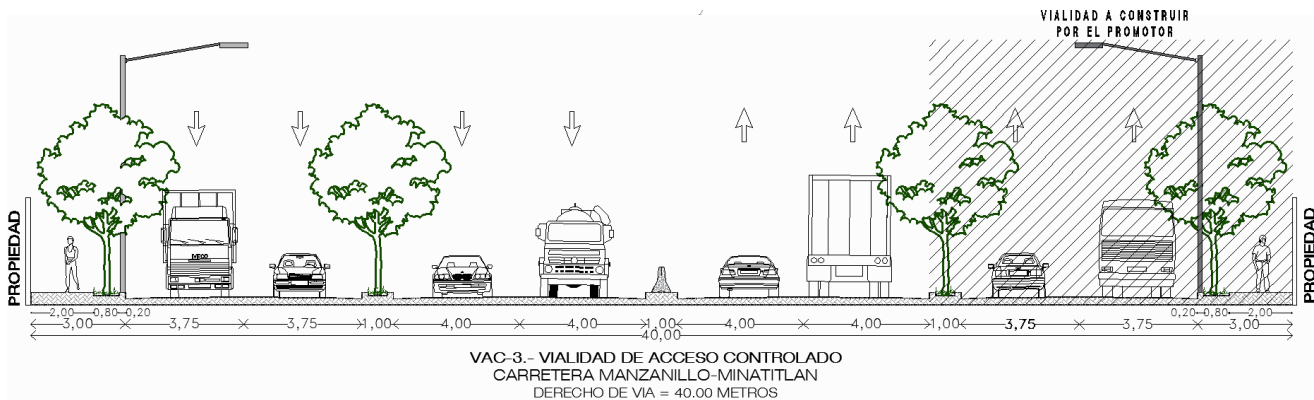
CALCULO DE AREA DE AMORTIGUAMIENTO				
ZONA	SUPERFICIE	LOTES	REQUERIMIENTO	M ²
I2	68,304.97 M ²	1	5 % DEL AREA VENDIBLE	3,415.25 M ²
I2	2,970.55 M ²	1	5 % DEL AREA VENDIBLE	148.53 M ²
SUPERFICIE DE AMORTIGUAMIENTO SEGÚN CÁLCULO				3,563.78 M ²
SUPERFICIE DE AMORTIGUAMIENTO EN PROYECTO				3,563.78M ²
DIFERENCIA (SUPERAVIT)				0.00

Estructura vial.

De conformidad a lo dispuesto en la fracción II del artículo 38 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, el proyecto integra la solución para su correcta operación urbana, a continuación, se describen en orden jerárquico las vialidades que intervienen en el proyecto:

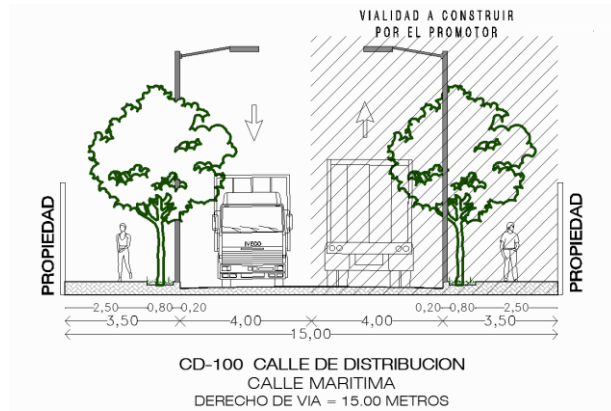
VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO

Carretera Manzanillo-Minatitlán (VAC-3).- Vialidad que intercepta el predio, en proyecto con una sección de 40.00 metros, doble sentido de circulación, con carriles centrales y calles laterales, separador de carriles centrales, camellón en las calles laterales y aceras con banqueta y área jardinada, su diseño se adaptará a lo que se establece en el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano Tapeixtles-Jalipa**, publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”, el 28 de enero de 2017 y en lo que establece el artículo 212 del Reglamento sugiriéndose quedar de la siguiente manera:



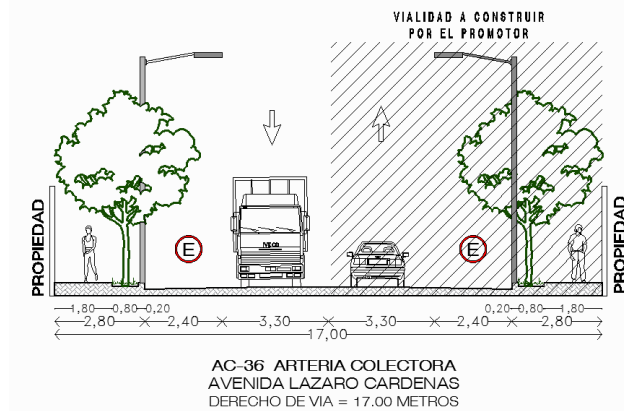
CALLE DE DISTRIBUCIÓN (CD-100)

Calle Marítima, colindante al predio en el Sur, con una sección de **15.00** metros en la que se integran aceras de 3.50 metros, en la que se incluye área jardinada de 1.00 metro, banquetas de 2.50 metros y carril de circulación de 4.00 metros en ambos sentidos, el estacionamiento en estas vialidades estará prohibido. su diseño se adaptará a lo que se establece en el **Estudio Para Modificar el Programa de Desarrollo Urbano de Manzanillo, en la Estructura Urbana en un Polígono de Aplicación en la Zona Industrial Norte de Jalipa Manzanillo** publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”, el 08 de septiembre de 2018. **Será obligación del propietario la construcción del 50% de la sección de la vialidad en el frente al lote y la complementación de las redes de agua y drenaje.**



ARTERIA COLECTORA (AC-36)

Avenida Lázaro Cárdenas y Prolongación Lázaro Cárdenas- Colindante al predio al oeste, con una sección de 17.00 mts en la que se integran aceras de 2.80 mts, en la que se incluye área jardinada de 0.60 cms, banquetas de 2.20 mts y dos carriles de circulación de 3.30 mts en ambos sentidos, con estacionamiento por ambos lados de 2.40 mts en estas vialidades estará prohibido. **Será obligación del propietario la construcción del 50% de la sección de la vialidad en el frente al lote y la complementación de las redes de agua y drenaje.**



Criterios de Ingeniería y Configuración Urbana

Pavimentación: La preparación de las terracerías será por medios mecánicos. Se realizará el mejoramiento de terracerías, rellenando todas las depresiones topográficas existentes en el terreno, hasta lograr mantener una pendiente regular; ejecutando los cortes y terraplenes de acuerdo al proyecto, en el caso de terraplenes, compactando al 95% Proctor en capas no mayores a 20 cms a nivel de subrasante, posteriormente se colocara una capa de **concreto hidráulico** con la resistencia y espesor que de acuerdo al tipo de vehículo de proyecto y los resultados del estudio de mecánica de suelos, resulte.

Banquetas: Las banquetas se construirán únicamente en las zonas indicadas en el proyecto ejecutivo y serán de acuerdo a lo especificado en las secciones viales que se estipulan en el apartado de Estructura Vial con un espesor de 8 centímetros, a base de concreto con una resistencia a la compresión de $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$, acabado grabado de acuerdo al proyecto; así mismo, colindante a las guarniciones, se dejará un espacio para siembra de árboles y área verde.

Guarniciones: Las guarniciones serán del tipo "trapezoidal" colado in situ a base de concreto con una resistencia a la compresión de $f'c = 250 \text{ kg/cm}^2$.

Vegetación: Se propone que por las dimensiones de los predios, se integre al proyecto arquitectónico el arbolado existente y forestar las colindancias con especies endémicas de tamaño medio, que armonicen con el paisaje, acatando las recomendaciones que en su caso emitan las autoridades competentes. La estrategia de arborización se ejecutará de manera inmediata una vez concluidas las obras de urbanización.

Agua Potable: El diseño y la ejecución de la red hidráulica se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-013-CNA-2000 que establece las especificaciones y métodos de prueba, que debe cumplir la red de distribución de agua potable para garantizar su hermeticidad y estanquidad, con el fin de preservar el recurso hídrico y evitar su contaminación.

La red de agua potable será a base de tubería de PVC, de acuerdo a las especificaciones señaladas por la CAPDAM, al igual que las piezas especiales; construyéndose atraques de concreto en todo cambio de dirección.

El relleno será por medios manuales, con el producto de las excavaciones, seleccionando para tal fin, los materiales clase I y II del mismo, apisonando y compactando en capas no mayores de 20 centímetros de espesor, agregando agua suficiente hasta lograr una compactación óptima.

Drenaje Sanitario: Para la disposición final de las aguas negras, la CAPDAM no otorgo la factibilidad para los servicios de alcantarillado y saneamiento. Pudiendo en tanto no se disponga de una red de drenaje sanitario, disponer las aguas negras a un biodigestor prefabricado y que cumple con la normativa, de acuerdo a lo que se establece en el Art. 177 fracción IV del Reglamento.

Con este propósito y para evitar la contaminación de las aguas superficiales y/o subterráneas, la instalación del biodigestor, debe ajustarse a lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas de rehúso, así como las recomendaciones del artículo 191 del Reglamento de Zonificación, así como las Especificaciones Técnicas para el Diseño y Construcción de Biodigestores en México de la SEMARNAT, SAGARPA y FIRCO.

Drenaje Pluvial: El desalojo pluvial se conducirá por la superficie de rodamiento hacia la carretera, construyendo pozos de absorción para propiciar su infiltración al subsuelo. En las colindancias se tomarán las previsiones pertinentes para no afectar con las obras a los predios que por las pendientes resultan receptores de los escurrimientos naturales.

Electrificación y Alumbrado Público: El proyecto y las obras de electrificación del desarrollo se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-1999 para Instalaciones eléctricas (que deroga la NOM-001-SEMP-1994, relativa a las instalaciones destinadas al suministro y uso de la energía eléctrica, publicada el 10 de octubre de 1994), mismas que deberán ejecutarse en base al manual de procedimientos para la construcción de obras por terceros.

Telefonía: Será responsabilidad del promovente la introducción de las redes necesarias previa aprobación de proyecto por la autoridad competente para estos fines, considerando realizar instalaciones subterráneas en concordancia con el resto de las redes del fraccionamiento.

ACCIONES URBANAS

Conforme a lo dispuesto en los artículos 293 y 294 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y 146 fracción primera del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, **el Promovente** 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 destinadas para espacios verdes abiertos (EV).

De igual modo, los promotores quedan sujetos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el título VIII de la misma Ley y en virtud de lo dispuesto en el artículo 309 de la Ley, el **Promovente** 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.

El artículo 177 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima establece las obras mínimas de urbanización que deberán realizarse en las zonas con predios Industriales tipo I-1 que son:

- 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 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;
- V. Red de electrificación en alta tensión, instalación aérea;
- VI. Red de alumbrado público sobre poste metálico, instalación oculta, en vialidades vehiculares y peatonales, en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VII. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VIII. Red contra incendios por separado de la red de agua potable, con reserva para tal efecto y equipo de emergencia (sub-estaciones, equipo mecánico, etc.) que garanticen en cualquier momento el gasto de agua para sofocar el siniestro;
- IX. Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales;
- X. Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y de equipamiento.

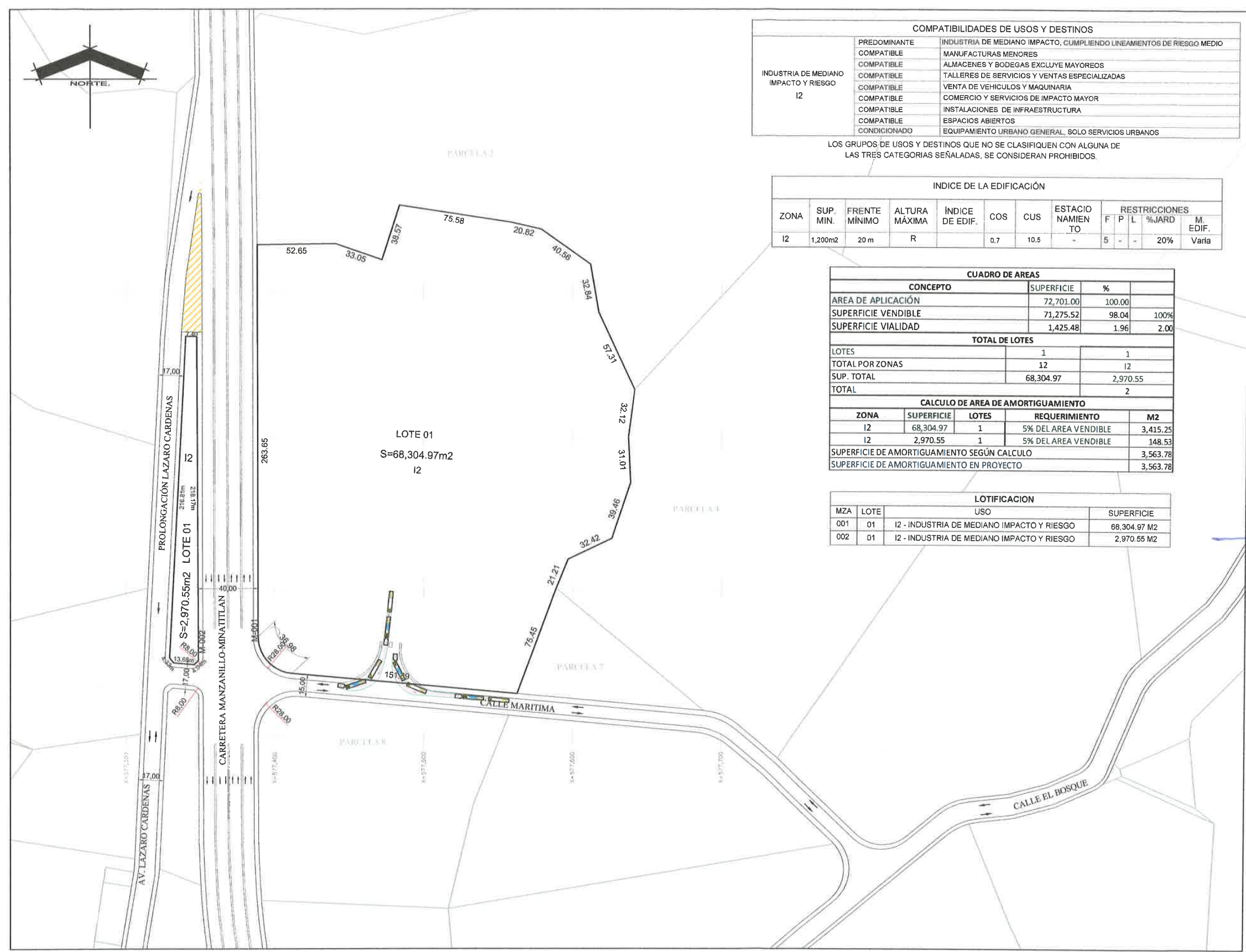
La Dependencia Municipal sólo permitirá el inicio formal de las obras de urbanización, cuando el urbanizador o promovente haya cumplido con las obligaciones que le señalan los artículos 306 al 307 de esta Ley, y las demás que le hubieren establecido los términos de autorización del Programa Parcial y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

Así mismo, toda obra de construcción; modificación, reconstrucción o demolición pública o privada, requerirá la autorización del H. Ayuntamiento de Manzanillo, conforme a lo dispuesto en los artículos 333 y 363 de la Ley antes citada.

Adicionalmente, se enlistan una serie de acciones urbanas específicas.

- El promotor deberá construir en su totalidad la sección de la calle lateral en las colindancias del predio con la VAC-3, de acuerdo al proyecto ejecutivo como resultado de la autorización del Proyecto Geométrico.
 - El promotor deberá construir el 50% de la calle de Distribución CD-100 denominada calle Marítima, al frente del predio, de acuerdo a lo que se especifique en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización.
 - El promotor deberá construir el 50% de la arteria colectora Av. Lázaro Cárdenas, al frente del predio, de acuerdo a lo que se especifique en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización.
 - El promotor deberá construir el 50% de la calle prolongación Lázaro Cárdenas, en la colindancia del predio, de acuerdo a lo que se especifique en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización.
-

SIN TEXTO



COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS

INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO Y RIESGO I2	PREDOMINANTE	INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO, CUMPLIENDO LINEAMIENTOS DE RIESGO MEDIO
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	ALMACENES Y BODEGAS EXCLUYE MAYORES
	COMPATIBLE	TALLERES DE SERVICIOS Y VENTAS ESPECIALIZADAS
	COMPATIBLE	VENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS DE IMPACTO MAYOR
	COMPATIBLE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL, SOLO SERVICIOS URBANOS

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

INDICE DE LA EDIFICACION

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MINIMO	ALTURA MAXIMA	INDICE DE EDIF.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES			
							F	P	L	%JARD	M. EDIF.
I2	1,200m2	20 m	R		0.7	10.5	-	5	-	20%	Varia

CUADRO DE AREAS

CONCEPTO	SUPERFICIE	%
AREA DE APLICACION	72,701.00	100.00
SUPERFICIE VENDIBLE	71,275.52	98.04
SUPERFICIE VIALIDAD	1,425.48	1.96
TOTAL DE LOTES		
LOTES	1	1
TOTAL POR ZONAS	12	12
SUP. TOTAL	68,304.97	2,970.55
TOTAL		2

CALCULO DE AREA DE AMORTIGUAMIENTO

ZONA	SUPERFICIE	LOTES	REQUERIMIENTO	M2
I2	68,304.97	1	5% DEL AREA VENDIBLE	3,415.25
I2	2,970.55	1	5% DEL AREA VENDIBLE	148.53
SUPERFICIE DE AMORTIGUAMIENTO SEGUN CALCULO				3,563.78
SUPERFICIE DE AMORTIGUAMIENTO EN PROYECTO				3,563.78

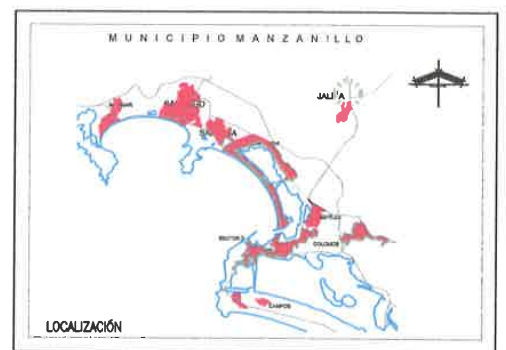
LOTIFICACION

MZA	LOTE	USO	SUPERFICIE
001	01	I2 - INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO Y RIESGO	68,304.97 M2
002	01	I2 - INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO Y RIESGO	2,970.55 M2

HONORABLE AYUNTAMIENTO DE MANZANILLO



DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE



PROYECTO: PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "PATIO Y BODEGA TRANS KAIFAL"

PROMOVIENTE: TRANS KAIFAL S.A. DE C.V. Y C. JUAN HEREDIA LIZARRAGA PROMOTOR

C. ISRAEL CONTRERAS CARRILLO APODERADO LEGAL

PARCELA 3 Z-2 P1/1 EJIDO JALIPA MANZANILLO, COLIMA

PLANO: LOTIFICACION E1

NO. DE LAMINA: E1

CONSULTORIA: CARDUS MAXIMUS CONSULTORIA URBANO AMBIENTAL Y PROYECTOS SOSTENIBLES

ARG. ANTONIO CHAVEZ OROZCO Ced. Prof. 6844417 P.U. 001/020

LUGAR: MANZANILLO, COL. FECHA: MARZO 2021 ESCALA: S/ESC

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

**PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Ma Guadalupe Solís Ramírez

Secretaria General de Gobierno

Licda. Adriana Amador Ramírez

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

CP. Betsabé Estrada Morán

LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías

ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez

Lic. Gregorio Ruiz Larios

ISC. José Manuel Chávez Rodríguez

Mtra. Lidia Luna González

C. Luz María Rodríguez Fuentes

C. María del Carmen Elisea Quintero

LI. Marian Murguía Ceja

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