



# Colima

GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO DE COLIMA  
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIA GENERAL DE  
GOBIERNO  
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ

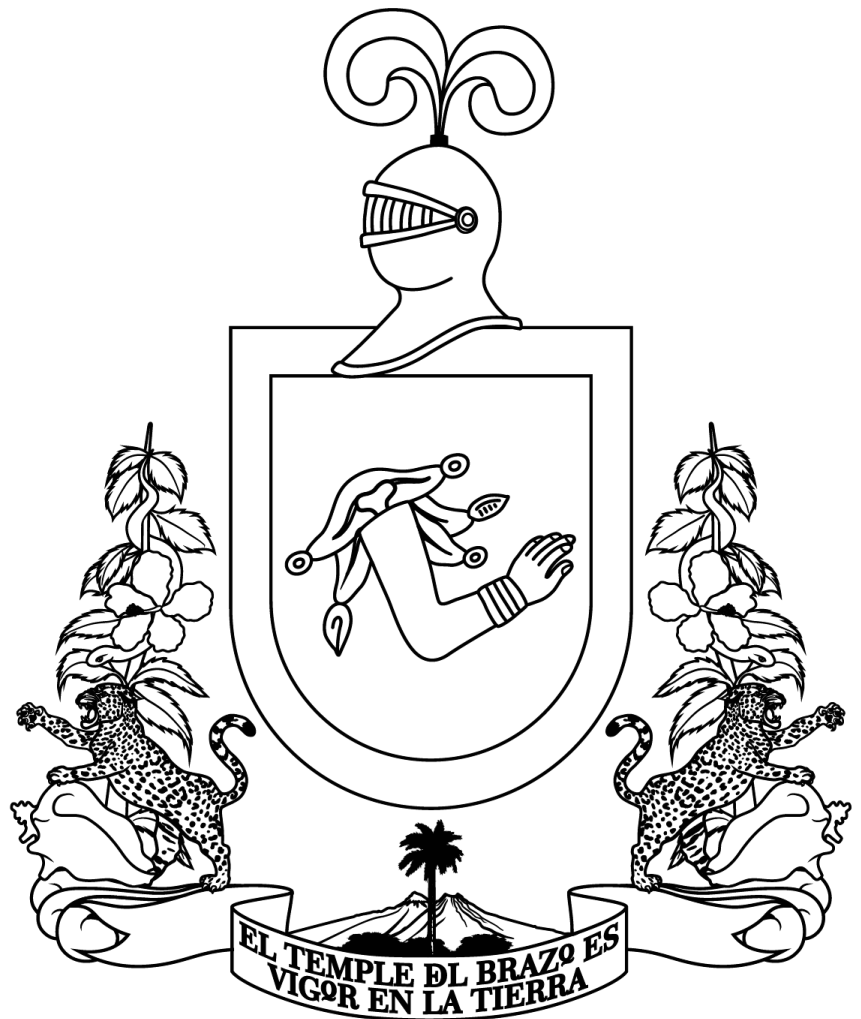
Las leyes, decretos y demás disposiciones obligan y surten sus efectos desde el día de su publicación en este Periódico, salvo que las mismas dispongan otra cosa.



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

## EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO  
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



EDICIÓN ORDINARIA  
SÁBADO, 11 DE MARZO DE 2023  
TOMO CVIII  
COLIMA, COLIMA

SUPLEMENTO  
NÚM. 1

NÚM.  
**11**  
18 págs.



## **EL ESTADO DE COLIMA**

---

## **SUMARIO**

### **DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO**

**ACUERDO Y DOCUMENTO** QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN “PATIO DE CONTENEDORES UNIÓN DE ESTIBADORES”, UBICADO EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO PARCELA NÚM. 46 Z-1 P1/6, DEL EJIDO COLONIA DEL PACÍFICO, 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 DE CONTENEDORES UNIÓN DE ESTIBADORES”, UBICADO EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO PARCELA NÚM. 46 Z-1 P1/6, DEL EJIDO COLONIA DEL PACÍFICO, 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, 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 vigente para estos efectos, en términos del Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima; y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** Que mediante oficio número 02.112/2023, de fecha 27 de febrero de 2023, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día de su fecha, 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 de Contenedores Unión de Estibadores”**, ubicado en el predio identificado como Parcela Núm. 46 Z-1 P1/6, del Ejido Colonia del Pacífico, en el municipio de Manzanillo, Colima, promovido por la Unión de Estibadores y Jornaleros del Pacífico CROM de Manzanillo, Colima y la Administración del Sistema Portuario Nacional Manzanillo, S. A. de C. V.

**SEGUNDO.-** Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Manzanillo, Colima, celebrada el 16 de enero del 2023, se aprobó el **Programa Parcial de Urbanización “Patio de Contenedores Unión de Estibadores”**, ubicado en el predio identificado como Parcela Núm. 46 Z-1 P1/6, del Ejido Colonia del Pacífico, 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 Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de 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 de Colima, vigente para estos efectos, en términos del Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, dictaminó la congruencia del estudio que contiene el **Programa Parcial de Urbanización “Patio de Contenedores Unión de Estibadores”**, ubicado en el predio identificado como Parcela Núm. 46 Z-1 P1/6, del Ejido Colonia del Pacífico, 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 de Contenedores Unión de Estibadores”**, ubicado en el predio identificado como Parcela Núm. 46 Z-1 P1/6, del Ejido Colonia del Pacífico, 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:

**ACUERDO**

**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 de Contenedores Unión de Estibadores”**, ubicado en el predio identificado como Parcela Núm. 46 Z-1 P1/6, del Ejido Colonia del Pacífico, en el municipio de Manzanillo, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 16 de enero del 2023, 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 28 de febrero de 2023.

**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.

### FASE DE ANTECEDENTES

#### ACREDITACIÓN DE PROPIEDAD Y PERSONALIDAD JURÍDICA

Mediante la Escritura Pública No. **21,136** expedida por el **Lic. RENÉ Manuel Tortolero Santillana**, titular de la notaría pública número 4 y del Patrimonio Inmueble Federal en la ciudad de Manzanillo, Col., de fecha del **14 de noviembre de 2019**, se hace constar el **CONTRATO DE DONACIÓN** que celebraron por una parte el **C. CECILIO LEPE BAUTISTA** con el consentimiento de su esposa, la señora **MARÍA MERCEDES VASCONCELOS VELASCO**, y por la otra parte la **"UNIÓN DE ESTIBADORES Y JORNALEROS DE PACÍFICO CROM"** representada por los **C.C. CECILIO LEPE BAUTISTA, PEDRO PADILLA GARCÍA, JOSÉ ADOLFO LÓPEZ MANZANO, IVÁN LEPE VASCONCELOS Y CLEMENTE CENTENO GUERRERO**, en su carácter de Secretario General, Secretario del Interior, Secretario del Exterior, Secretario de Actas y Acuerdos y Secretario Tesorero del Comité Directivo, respectivamente, como parte vendedora, y por la otra, la sociedad mercantil denominada **"ADMINISTRACIÓN DEL SISTEMA PORTUARIO NACIONAL MANZANILLO"**, S.A. DE C.V., representada en este acto por su APODERADO LEGAL el **C. LIC. ALFONSO GIL MEDINA**, en lo sucesivo la parte compradora. La escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el **Folio Real no. 157-L**, de fecha 2 de diciembre de 2019.

#### OBJETO DEL CONTRATO DE DONACIÓN

**PARCELA 46 Z-1 P1/6**, del Ejido Colonia del Pacífico, en el municipio de Manzanillo, Colima, con una extensión superficial de **5-67-31.25 has.**

Mediante la Escritura Pública No. **23,260** expedida por el **Lic. RENÉ Manuel Tortolero Santillana**, titular de la notaría pública número 4 y del Patrimonio Inmueble Federal en la ciudad de Manzanillo, Col., de fecha del **10 de junio de 2021**, se hace constar la **PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA**, celebrada en la ciudad de Manzanillo por la agrupación sindical denominada **"UNIÓN DE ESTIBADORES Y JORNALEROS DE PACÍFICO, CROM DE MANZANILLO, COLIMA"**. La escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el **Folio Real no. 73505-1**, de fecha 15 de junio de 2021.

#### OBJETO DE LA PROTOCOLIZACIÓN DE ASAMBLEA

Mediante el acta de **ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA**, celebrada el domingo 18 de octubre de 2020, teniendo como ASUNTO, la Toma de Posesión del Comité Electo para el Periodo comprendido del tercer domingo del mes de octubre del año 2020 al tercer domingo del mes de octubre de 2022, teniendo como su **Secretario General al C. Héctor Gustavo Larios Uribe**.

Mediante la Escritura Pública No. **36,004** expedida por el **Lic. Luis Fernando Bravo Sandoval**, titular de la notaría pública número 2, de la ciudad de Manzanillo, Col., de fecha del **30 de diciembre de 2021**, se hace constar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE**, que celebran por una parte la organización sindical denominada **"UNIÓN DE ESTIBADORES Y JORNALEROS DEL PACÍFICO, CROM MANZANILLO, COLIMA"**, también conocida como **"UNIÓN DE ESTIBADORES Y JORNALEROS DEL PACÍFICO CROM"**, representada en este acto por los **C.C. HÉCTOR**

GUSTAVO LARIOS URIBE, AGUSTÍN OCHOA ZAMORA, JOSÉ JUAN FRANCO MARURI, RENÉ GERARDO GÓMEZ GRANADOS y JULIO CESAR COSSIO MURILLO, en su carácter de secretario general, secretario del interior, secretario del exterior, secretario de actas y acuerdos y secretario tesorero del Comité, respectivamente, en lo sucesivo la parte vendedora, y por la otra, la sociedad mercantil denominada "**ADMINISTRACIÓN DEL SISTEMA PORTUARIO NACIONAL MANZANILLO**" S.A. DE C.V., representada en este acto por su apoderado legal el C. LIC. ALFONSO GIL MEDINA, en lo sucesivo como Parte Compradora. La escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el **Folio Real no. 157-L**, de fecha 8 de marzo de 2022.

### **OBJETO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

**ACCIÓN DE PROPIEDAD O PARTE ALÍCUOTA DEL 11.0539% DE LA PARCELA 46 Z-1 P1/6**, del Ejido Colonia del Pacífico, en el municipio de Manzanillo, Colima, con una extensión superficial de **5-67-31.25 has**.

Mediante la Escritura Pública No. **36,445** expedida por el Lic. **Luis Fernando Bravo Sandoval**, titular de la notaría pública número 2, de la ciudad de Manzanillo, Col., de fecha del **27 de mayo de 2022**, se hace constar el PODER, que otorga la empresa denominada "**ADMINISTRACIÓN DEL SISTEMA PORTUARIO NACIONAL MANZANILLO**" S.A. DE C.V. a quien en lo sucesivo se le denominará "LA PODERDANTE", representada en este acto por su apoderado legal, el Lic., **LENIN ALEJANDRO VALDEZ GONZÁLEZ**, personalidad que se acredita con posterioridad, en favor del **C. HÉCTOR GUSTAVO LARIOS URIBE**, en su carácter de Secretario General de la organización sindical denominada "**UNIÓN DE ESTIBADORES Y JORNALEROS DEL PACÍFICO, CROM MANZANILLO, COLIMA**", a quien en lo sucesivo se le denominará "EL APODERADO".

### **OBJETO DEL PODER**

La sociedad mercantil denominada "**ADMINISTRACIÓN DEL SISTEMA PORTUARIO NACIONAL DE MANZANILLO**", S.A. DE C.V. representada como ha quedado dicho, otorga en favor del **C. HÉCTOR GUSTAVO LARIOS URIBE**, en su carácter de SECRETARIO GENERAL de la organización sindical denominada "UNIÓN DE ESTIBADORES Y JORNALEROS DEL PACÍFICO, CROM DE MANZANILLO, COLIMA" y del **C. HOMERO GUSTAVO VELÁZQUEZ CEBALLOS**, **PODER ESPECIAL para ejercerlo conjunta o separadamente**, para llevar a cabo LOS TRAMITES, GESTIONES Y TODO LO NECESARIO TENDIENTE A OBTENER LAS AUTORIZACIONES DE LAS DEPENDENCIAS PÚBLICAS, MUNICIPALES Y ESTATALES, EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN Y LA INCORPORACIÓN MUNICIPAL CORRESPONDIENTE, ASÍ COMO SU PUBLICACIÓN E INSCRIPCIÓN QUE SE REALIZARÁN SOBRE LA PARCELA 46 Z-1 P1/6, CON SUPERFICIE DE 5-67-31.25, QUE TIENEN EN COPROPIEDAD LA PODERDANTE, LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "ADMINISTRACIÓN DEL SISTEMA PORTUARIO NACIONAL DE MANZANILLO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE CON LA ORGANIZACIÓN SINDICAL DENOMINADA "UNIÓN DE ESTIBADORES Y JORNALEROS DEL PACÍFICO, CROM MANZANILLO, COLIMA".

En este sentido y apegándose estrictamente a lo establecido en la legislación Urbana Vigente, el C. **HÉCTOR GUSTAVO LARIOS URIBE en su carácter de Secretario General de la "UNIÓN DE ESTIBADORES Y JORNALEROS DE PACÍFICO CROM de Manzanillo" Y APODERADO ESPECIAL de la sociedad mercantil denominada "ADMINISTRACIÓN DEL SISTEMA PORTUARIO NACIONAL DE MANZANILLO", S.A. DE C.V.** somete a consideración del H. Ayuntamiento de Manzanillo el presente Instrumento de planeación con la finalidad de desarrollar un Programa Parcial de Urbanización **PATIO DE CONTENEDORES UNIÓN DE ESTIBADORES** en el predio antes mencionado.

### **MARCO JURÍDICO Y DE PLANEACIÓN**

#### **BASES JURÍDICAS**

El fundamento jurídico del Programa Parcial de Urbanización **PATIO DE CONTENEDORES UNIÓN DE ESTIBADORES**, parte de los lineamientos establecidos en la Programa Parcial de Desarrollo Urbano Tapeixtles-Jalipa de Manzanillo, Colima, publicado en el periódico oficial "El Estado de Colima" el **28 de enero del 2017**, promulgado para dar cumplimiento al *párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, el cual establece que se dictarán "Las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas, planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población conforme lo señalan la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado de Colima, la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima y el Reglamentos de Zonificación para el Estado, que en materia de regulación del suelo establecen lo siguiente:

### **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación, el lunes 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 sujetarán 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 y de los planes de desarrollo, como instrumentos de los diversos sectores sociales recogiendo sus demandas y aspiraciones para después ser incorporadas en los planes y programas de desarrollo. Así mismo, establece la participación de la Nación en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos del país y la concurrencia de los tres niveles de gobierno en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos.

Señala en su artículo 115, la atribución del Municipio para la regulación del uso de suelo y la formulación de los planes y programas de Desarrollo Urbano.

A razón de las atribuciones señaladas en la Constitución Federal, se crearon diversas legislaciones tanto en el ámbito federal como en el ámbito local, con la finalidad de fijar las normas básicas e instrumentos de gestión y planeación para los asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, mismos que señalan a continuación.

### **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.

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 de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.**

Publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el día 07 de mayo del año de 1994 (última reforma publicada en el Periódico Oficial el 4 de septiembre de 2021) y dentro de sus objetivos generales se encuentran:

- I. El de lograr un mayor desarrollo en el Estado;
- II. Regular el aprovechamiento del suelo urbano, acorde a la función social de la propiedad, con respeto a las garantías individuales y sociales que consagra la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- III. Reforzar la política de desarrollo en el Estado de Colima, para reducir los desequilibrios regionales, garantizando la elevación de la calidad de vida de la población rural y urbana, la conservación del ambiente y el aprovechamiento de los recursos naturales, conforme los fines que señala el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal;
- IV. Promover el adecuado ordenamiento territorial y ecológico de los asentamientos humanos; y
- V. Impulsar una mayor participación social en la planeación, ordenamiento y regulación de los centros de población, así como en la dotación y administración de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

Además tiene el objeto de fijar la concurrencia del Estado y de los Municipios en materia de desarrollo urbano para la planeación, ordenación y regulación de los centros de población; definir las normas para planear y regular las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el estado, así mismo definir los principios conforme a los cuales **el Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar** las provisiones, reservas, **usos y destinos de áreas y predios.**

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.

El título cuarto de esta ley, hace referencia a la regulación de las acciones de urbanización y zonificación urbana, define que las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población se consideran programas parciales de desarrollo urbano y señalan su contenido, objetivos, así como los procedimientos del mismo.

### **El Reglamento de Zonificación del Estado de Colima**

Publicado en el Periódico Oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 23 de agosto de 1997, (última reforma publicada en el Periódico Oficial el 14 de mayo de 2016), 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.

La zonificación, por su grado de detalle, se clasifica en dos categorías:

- I. **Zonificación primaria:** En la que se determinan los aprovechamientos genéricos, o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde a los programas estatal, regionales de desarrollo urbano y a los programas de desarrollo urbano de centros de población, y
- II. **Zonificación secundaria:** En la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los programas parciales de urbanización.

Con relación a los programas parciales se señalan aspectos puntuales en los siguientes artículos:

- En el **artículo 11** se especifica que los programas parciales de urbanización de acuerdo con los programas anteriores, y con el fin de ordenar y regular un área específica, precisaran la zonificación.
- a)- Determinará la demarcación de las áreas o predios comprendidos y las características, condiciones y zonas circundantes del espacio urbano; y
- b)- Precisar los efectos de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se propongan autorizar en los mismos, respecto de los usos y destinos de los predios comprendidos en el programa, así como los requerimientos para la utilización de los predios de la reserva que se propone desarrollar.
- El **artículo 26** establece que los usos y destinos de los predios y lo que en estos se construya se clasifiquen y agrupen, de acuerdo a la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos que generen sobre el medio ambiente.
- El **artículo 27** señala las diferentes categorías, es decir uso o destino predominante, compatible o condicionado, bajo las cuales se permitirán ubicarse exclusivamente los usos y destinos comprendidos en los grupos que señala el propio reglamento.

### **BASES DE PLANEACIÓN**

#### **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Tapeixtles- Jalipa.**

Este programa en congruencia con el inmediato superior ubica al predio en un **Área de Renovación Urbana (AU-RN-20)**, con uso industrial ligera de bajo impacto y riesgo **I1-17**, siendo afectado por el paso de las Arterias Colectoras **AC-40**.

Lo anterior ha sido ratificado en el Dictamen de Vocación de Suelo expedido por el H. Ayuntamiento de Manzanillo, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente mediante el oficio N°. **DVS/055/2021** de fecha 03 de noviembre de 2021.

Es preciso señalar, que la estructura urbana establecida en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población establece la Calle de Distribución CD-82 con una trayectoria que inicia en la VAC-2 y termina en la AC-40, sin embargo y dado que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Tapeixtles-Jalipa, es un nivel de planeación más a detalle que el PDU, y considerando las condiciones actuales en donde no es posible que la CD-82, tenga esa trayectoria, este último instrumento la modifica para considerarla únicamente entre la VP-9 y la CD-84.

## OBJETIVOS

### Objetivos Generales

- Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población, y en este caso, del territorio municipal.
- Regular y controlar la urbanización, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación, indicando las normas de morfología de la edificación.

### Objetivos Específicos

- Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de un predio con una superficie de **56,731.25 m<sup>2</sup>** de la totalidad del área reserva urbana del centro de población de Manzanillo.
- Dotar **1** lote urbanizado en una zona de Industria de bajo Impacto y riesgo (I1) con una superficie de **48,376.92 m<sup>2</sup>**.
- Establecer una jerarquización vial acorde a la estructura vigente y propuesta en el Programa de Desarrollo Urbano, así como en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Tapeixtles- Jalípa.
- Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo a la zonificación que se establezca en la estrategia.

## FASE DE DIAGNÓSTICO

### LOCALIZACIÓN

El predio, motivo del presente programa parcial de urbanización se ubica en la zona Industrial de Tapeixtles.

El predio tiene una superficie física de **56,731.25 m<sup>2</sup>**, y tiene las siguientes medidas y colindancias:

- **Al Noreste:** en 149.25 mts, con Ejido Tapeixtles.
- **Al Sureste:** en 336.07 mts, con ejido Tapeixtles.
- **Al Suroeste:** en 191.45 mts, con área de asentamientos humanos.
- **Al Noroeste:** en 332.41 mts, con parcela 45.

### DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El área de aplicación del presente programa corresponde al área total del predio, y está conformado por un polígono de **5** vértices el cual tiene una superficie de **56,731.25 m<sup>2</sup>**.

### ESTRATEGIA DE DESARROLLO.

### ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO:

Integran el presente proyecto, la zona de Industria de bajo Impacto (**I1**), dicha zona estará sujeta a los siguientes usos y destinos permitidos y establecidos en el artículo 85 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

ZONA		CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
I-1	Industria ligera y de bajo impacto y riesgo	Predominante	Industria de bajo impacto, cumpliendo lineamientos de riesgo bajo
		Compatible	Manufacturas menores
		Compatible	Almacenes bodegas y Mayoreos
		Compatible	Talleres de servicios y ventas Especializadas
		Compatible	Oficinas en general
		Compatible	Venta de vehículos y maquinaria
		Compatible	Comercio y servicios de impacto mayor
		Compatible	Comercio y servicio especial
		Compatible	Comercio y servicio básicos
		Compatible	Instalaciones de Infraestructura
		Compatible	Recreación en Espacios abiertos
		Condicionado	Equipamiento urbano general solo servicios urbanos

Como se señala en el artículo 26 y 27 del citado Reglamento, los grupos de usos permitidos en que se agrupan las actividades o giros que se pueden ejecutar en cada zona, tienen tres categorías:

**Uso o destino predominante:** es el o los usos o destinos que caracterizan de manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;

**Uso o destino compatible:** es el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de las zonas, estando también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada; y

**Uso o destino condicionado:** es el o los usos que tienen 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.

Las actividades o giros que es factible desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles y condicionados, que se describen para cada zona, son las que exhaustivamente se detallan en el cuadro 3 del reglamento de zonificación, y como queda enunciado en el artículo 28 del mismo ordenamiento, los usos que no se clasifiquen en alguna de las tres categorías descritas, se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

### NORMAS DEL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN.

Las zonas antes descritas se sujetarán a las siguientes normas de control de la edificación establecidas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE EDIF	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	% JARD.	Modo de Edificación
I1	400	15.0	R	-	0.8	8.0M <sup>3</sup>	S/T	5	-	-	20	Variable

S/N= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla semcer=semicerrado

S/N = SEGÚN NORMA S/T = SEGÚN TABLA SC = SEMICERRADO

### SIMBOLOGÍA

**C.O.S.** = Coeficiente de Ocupación del Suelo: Es el factor de superficie máxima de lote permitida para edificación.

**C.U.S.** = Coeficiente de Utilización del Suelo: Es el factor del área máxima de edificabilidad en el lote.

**DENSIDAD:** Se refiere al número de viviendas por hectárea bruta de terreno.

**EST:** Estacionamiento: Indica número de cajones por unidad de vivienda o por cantidad de m<sup>2</sup>. Construidos.

**R=** La que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo.

### LOTIFICACIÓN

#### Memoria descriptiva del proyecto.

El proyecto de lotificación del Programa Parcial de Urbanización **PATIO DE CONTENEDORES UNIÓN DE ESTIBADORES**, establece un lote, uno con uso de Industria Ligera I1.

**El resumen de áreas queda de la siguiente manera:**

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
<b>ÁREA VENDIBLE</b>	48,376.92	85.27%
ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO	2,549.38	
<b>ÁREA DE VIALIDAD</b>	545.59	0.96%
<b>ÁREA RÚSTICA</b>	7,808.74	13.77
<b>TOTAL</b>	56,731.25	100.00%

### ÁREA DE CESIÓN

Con base en el artículo 131 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, todos los aprovechamientos urbanos del suelo que tengan la necesidad de transformar suelo rústico a urbano, como es el caso que nos ocupa, está sujeto a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos, habiendo algunas excepciones que a continuación se abordan.

Por lo que respecta al área de cesión para destinos de equipamiento, y en estricto apego al artículo **139** fracción **IX** del Reglamentos de Zonificación Estatal, el cual fue reformado y hecha su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 21 de septiembre de 2002, se menciona que las zonas industriales tipo "I" comprenderá el ocho por ciento de la superficie vendible a desarrollar, sin embargo aborda además que en el caso de que el desarrollo que se pretenda realizar no implique una subdivisión en más de dos lotes, no será obligatoria la cesión al H. Ayuntamiento, en cuyo caso, el urbanizador destinará necesariamente cinco por ciento de la superficie vendible a espacios verdes y abiertos dentro de su propio terreno, lo que representa **2,418.85 m<sup>2</sup>**, sin embargo, para el presente proyecto se está considerando una superficie de **2,549.38 m<sup>2</sup>** que tendrán la finalidad de servir como un área de amortiguamiento de 3.00 metros de ancho con otros tipos de zonas, para lo cual el emplazamiento será precisamente en las colindancias del predio; se dejará sin franja de amortiguamiento en el acceso al predio que es de 36.00 metros en el ingreso y egreso itinerante propuesto.

En virtud de no haber la necesidad de dejar áreas de cesión para destinos, donde se ubican los equipamientos urbanos, no será necesario analizar dicho equipamiento y por consiguiente no se proponen acciones en este sentido.

### **CRITERIOS DE VIALIDAD**

En cuanto a los criterios de vialidad, el proyecto se apega a lo establecido en el sistema vial primario propuesto tanto en el Programa de Desarrollo Urbano de Manzanillo, Col., como de forma más específica al Programa Parcial de Desarrollo Urbanización Tapeixtles-Jalipa, así como al Reglamento de Zonificación en la parte de su diseño. El proyecto cuenta con los siguientes tipos de vialidad:

**AC-40.** Artería Colectora, con un derecho de vía de 14.00 metros de acuerdo a las dimensiones mínimas establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Tapeixtles-Jalipa, diseñada con dos cuerpos de circulación de 4.50 m y aceras de 2.50 m. El pavimento para esta vialidad sera de concreto hidráulico.

Corresponde al promotor del presente proyecto "**PATIO DE CONTENEDORES UNIÓN DE ESTIBADORES**", ejecutar la vialidad desde la calle Manzanillo y en todo el frente del predio, las obras a ejecutar seran los dos carriles de circulación y la acera que le corresponde, asi como la guarnicion del carril norte, esto con la finalidad de garantizar la circulación.

### **ACCIONES URBANAS**

Para llevar a cabo los objetivos del Programa Parcial de Urbanización **PATIO DE CONTENEDORES UNIÓN DE ESTIBADORES**, las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, es responsabilidad del promotor en este caso el C. **HÉCTOR GUSTAVO LARIOS URIBE en su carácter de Secretario General de la "UNIÓN DE ESTIBADORES Y JORNALEROS DE PACÍFICO CROM de Manzanillo"** y APODERADO ESPECIAL de la sociedad mercantil denominada "**ADMINISTRACIÓN DEL SISTEMA PORTUARIO NACIONAL DE MANZANILLO**", **S.A. DE C.V.**; quien está obligado de conformidad a lo dispuesto en el artículo **293** de la Ley de Asentamientos Humanos vigente en el Estado, a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen conforme al presente Programa Parcial de Urbanización y al Proyecto Ejecutivo de Urbanización que la autoridad municipal autorice. Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, pública o privada, requerirá la autorización del Ayuntamiento de Manzanillo conforme a lo que establece las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

Previo a la autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización, el Promovente deberá llevar a cabo convenio para la realización de las obras de urbanización de acuerdo a lo establecido en el **Artículo 277** de la Ley de Asentamiento Humanos para el Estado de Colima.

La dependencia municipal previo al cabal cumplimiento por parte del promotor o propietario, sobre los preceptos establecidos en los **Artículos 306 y 307** de la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima, estará en posibilidad de permitir el inicio de las obras de urbanización; así como lo establecido en los términos de autorización del Programa Parcial y Proyecto Ejecutivo de Urbanización correspondiente.

De igual manera, los promotores quedan sujetos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el título VIII de la Ley y en virtud de los dispuesto en el **Artículo 309** de la Ley de Asentamiento Humanos para el Estado de Colima, una vez autorizado por el Cabildo el Programa Parcial de Urbanización y previa autorización expresa de la Dependencia Municipal, el promotor o urbanizador podrá ejecutar los trabajos de preparación del terreno, limpieza, despalme y habilitación de accesos.

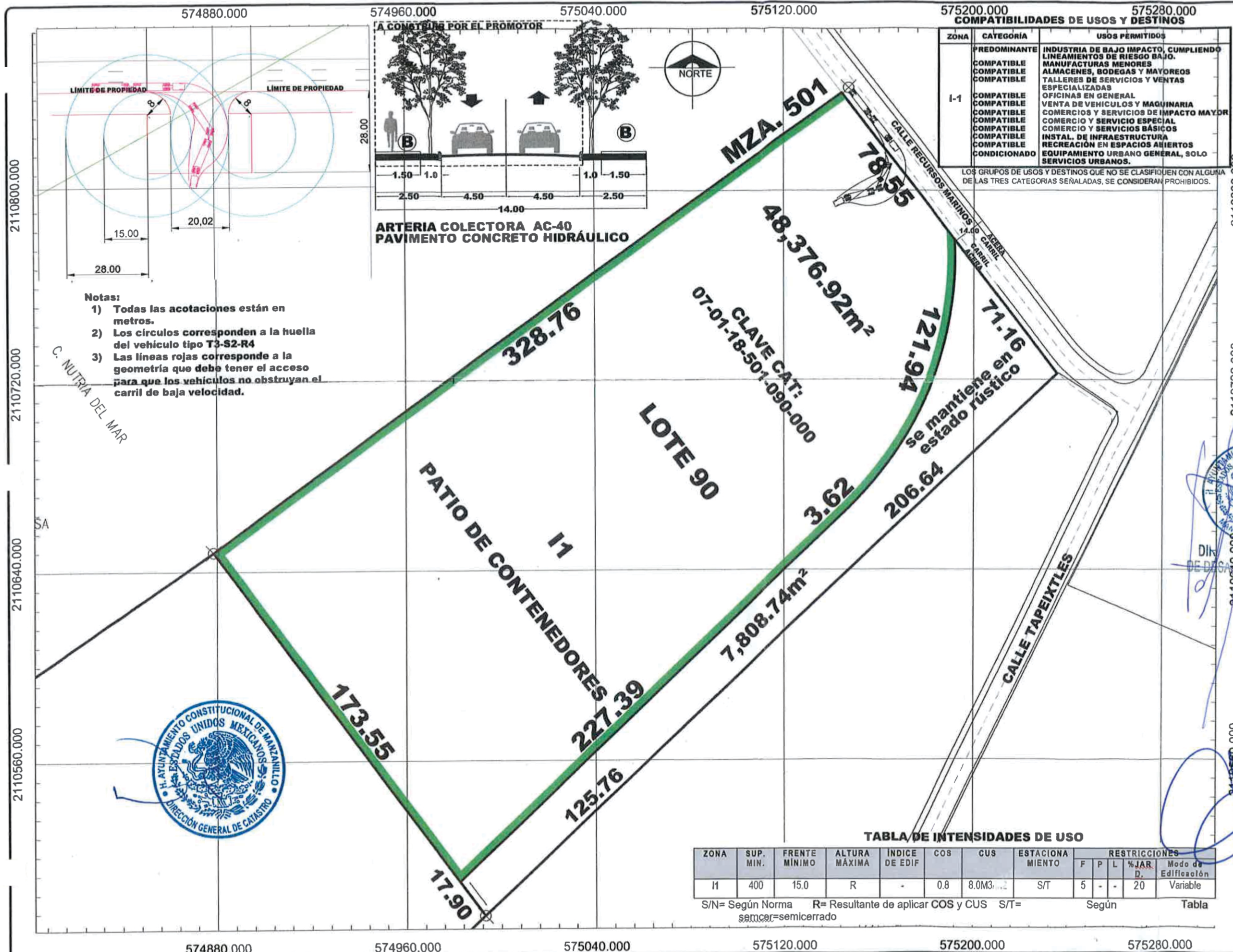
Las acciones urbanas, además de las descritas

- **LA CONSTRUCCIÓN DE LA ARTERIA COLECTORA AC-40, EN EL 100% DEL ARROYO VEHICULAR Y LA ACERA QUE LE CORRESPONDE.**

De conformidad con el **artículo 337** de la ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima cuyo texto dice 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 sanitario;
  - 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.
-

SIN TEXTO



**COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS**

ZONA	CATEGORIA	USOS PERMITIDOS
I-1	PREDOMINANTE	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO, CUMPLIENDO LINEAMIENTOS DE RIESGO BAJO.
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	ALMACENES, BODEGAS Y MAYOREOS
	COMPATIBLE	TALLERES DE SERVICIOS Y VENTAS ESPECIALIZADAS
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	VENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS DE IMPACTO MAYOR
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIO ESPECIAL
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	INSTAL. DE INFRAESTRUCTURA RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS 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.

**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN**  
**PATIO DE CONTENEDORES**  
**UNIÓN DE ESTIBADORES**



**SIMBOLOGÍA**

- I-1 INDUSTRIA LIGERA, DE BAJO IMPACTO Y RIESGO
- ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO
- ÁREA QUE SE MANTIENE RÚSTICA
- ÁREA DE CESIÓN

Por lo que se refiere al área de cesión para desahucios, en cumplimiento al artículo 139 fracción IX del Reglamento de Zonificación Urbana de Colima reformado y hecha su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Colima el 21 de septiembre de 2012, se menciona que las superficies vendibles tipo "I" comprenderá el 20% de la superficie vendible a desarrollar, sin embargo se ha determinado que en el caso de que el desarrollo que se pretenda realizar por lote no sea suficiente en mas de dos lotes, no será obligatoria la cesión al Ayuntamiento, en cuyo caso el urbanizador deberá necesariamente ceder por ciento de la superficie vendible a espacios verdes y abiertos que represente 2,418.85m², sin embargo, para el presente proyecto se opta considerando un superficie de 2,549.38m², que también la finalidad de servir como áreas de amortiguamiento con otros tipos de zonas, para lo cual el emplazamiento con otro tipo de zonas será precisando en la colindancia con estas zonas.

ÁREA	Superficie (m²)	Porcentaje (%)
ÁREA VENDIBLE	48,376.92	85.27%
ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO	2,549.38	
ÁREA DE VIALIDAD	545.59	0.96%
ÁREA RÚSTICA	7,808.74	13.77%
<b>TOTAL</b>	<b>56,731.25</b>	<b>100.0%</b>

PROMOTOR:  
**UNIÓN DE ESTIBADORES Y JORNALEROS DEL PACÍFICO CROM**  
**C. HÉCTOR GUSTAVO LARIOS URIBE**  
 SECRETARIO GENERAL  
 Y  
**ADMINISTRACIÓN DEL SISTEMA PORTUARIO NACIONAL MANZANILLO S.A. DE C.V.**  
**LIC. ALFONSO GIL MEDINA**  
 APODERADO LEGAL

UBICACIÓN:  
**MANZANILLO, COLIMA**

PERITO URBANO:  
  
**ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS**  
 PERITO URBANO 08  
 PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS  
 TEL. 312 32 034 15 conurbacolima@gmail.com COLIMA, COL.

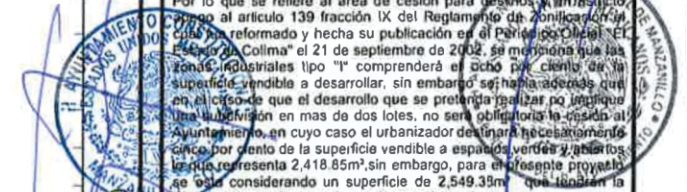
PLANO:  
**LOTIFICACIÓN**  
 ESCALA 1:1500  
 LUGAR Y FECHA:  
 MANZANILLO, COL., JULIO DE 2022

**TABLA DE INTENSIDADES DE USO**

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MINIMO	ALTURA MÁXIMA	INDICE DE EDIF.	COS	CUS	ESTACIONA MIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JAR. D.	Modo de Edificación
I1	400	15.0	R	-	0.8	8.0M3	S/T	5	-	-	20	Variable

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

- Notas:**
- 1) Todas las acotaciones están en metros.
  - 2) Los círculos corresponden a la huella del vehículo tipo T3-S2-R4
  - 3) Las líneas rojas corresponde a la geometría que debe tener el acceso para que los vehículos no obstruyan el carril de baja velocidad.



NÚMERO DE LÁMINA:  
**4**

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

**Ma Guadalupe Solís Ramírez**

Secretaria General de Gobierno

**Guillermo de Jesús Navarrete Zamora**

Director General de Gobierno

**Licda. Adriana Amador Ramírez**

Jefa del Departamento de Proyectos

#### **Colaboradores:**

**CP. Betsabé Estrada Morán**

**ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez**

**ISC. José Manuel Chávez Rodríguez**

**C. Luz María Rodríguez Fuentes**

**LI. Marian Murguía Ceja**

**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**