



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

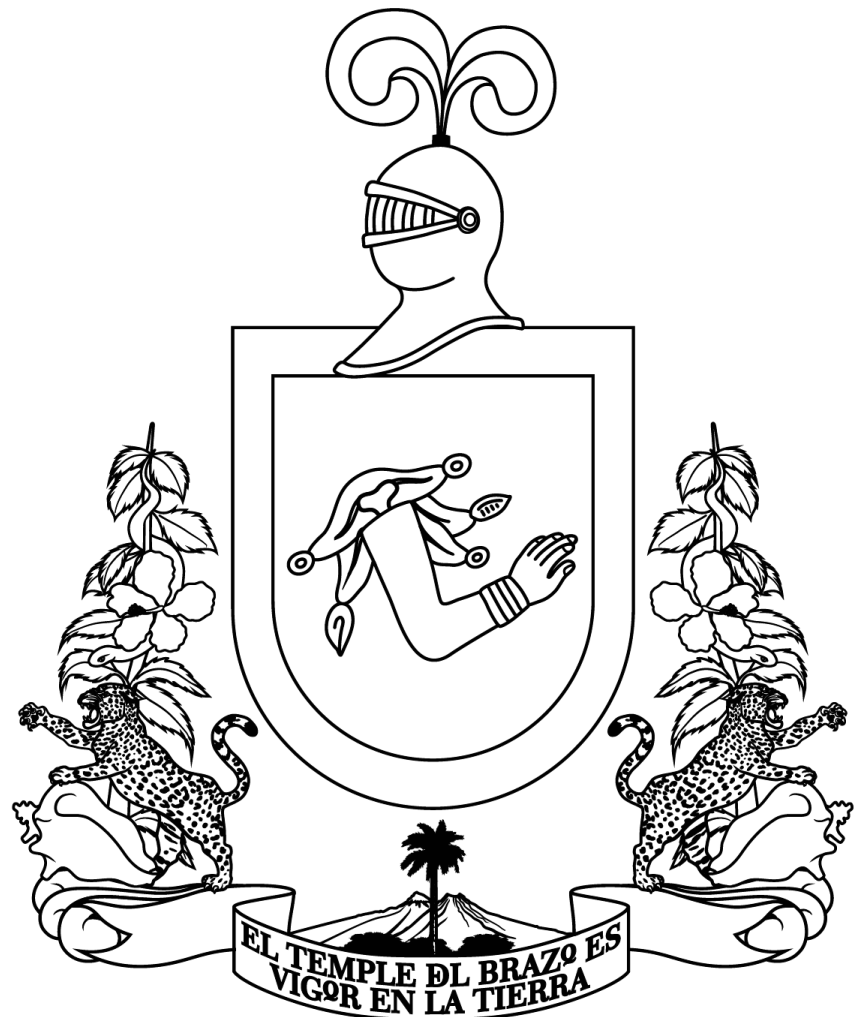
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO Y
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ

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

www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO
NÚM. 5

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 14 DE FEBRERO DE 2026

TOMO CXI
COLIMA, COLIMA

NÚM.

13
18 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN “CASCADAS DE MANZANILLO”, EXCLUSIVAMENTE AL LOTE 2, DE LA MANZANA 4, UBICADO EN LA CIUDAD Y PUERTO DE MANZANILLO, DEL ESTADO DE COLIMA.

Pág. 3

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

QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN “CASCADAS DE MANZANILLO”, EXCLUSIVAMENTE AL LOTE 2, DE LA MANZANA 4, UBICADO EN LA CIUDAD Y PUERTO DE MANZANILLO, DEL ESTADO DE COLIMA.

INDIRA VIZCAÍNO SILVA, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracciones III y XXXVII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por los artículos 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado 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 02.024/2026, de fecha 21 de enero de 2026 recibido en la Secretaría General de Gobierno en la misma fecha, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, del documento que contiene la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Cascadas de Manzanillo”, exclusivamente al lote 2, de la Manzana 4**, ubicado en la ciudad y puerto de Manzanillo, del Estado de Colima, promovido por el C. Bernardo Sánchez Fernández.

SEGUNDO.- Que con fecha 17 de diciembre de 2025, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Manzanillo, aprobó la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Cascadas de Manzanillo”, exclusivamente al lote 2, de la Manzana 4**, ubicado en la ciudad y puerto de Manzanillo, del Estado de Colima, según se advierte de la certificación del punto de acuerdo expedida el día de su fecha por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Manzanillo, 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, dictaminó la congruencia de la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Cascadas de Manzanillo”, exclusivamente al lote 2, de la Manzana 4**, ubicado en la ciudad y puerto de Manzanillo, del Estado de Colima, de la cual solicita su publicación.

CUARTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, el documento que contiene la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Cascadas de Manzanillo”, exclusivamente al lote 2, de la Manzana 4**, ubicado en la ciudad y puerto de Manzanillo, del Estado de Colima, en los términos precisados en los considerandos que anteceden.

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

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, del documento que contiene la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Cascadas de Manzanillo”, exclusivamente al lote 2, de la Manzana 4**, ubicado en la ciudad y puerto de Manzanillo, del Estado de Colima, aprobado por el Cabildo el día 17 de diciembre de 2025.

TRANSITORIO

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

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

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, el 22 de enero de 2026.

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.

FASE DE ANTECEDENTES

PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO

El presente estudio pretende llevar a cabo la modificación específica al uso del suelo del predio identificado en el Programa Parcial de Urbanización denominado “CASCADAS DE MANZANILLO” (P.O.1-abril-2006) como lote 2, de la manzana 4, e identificado actualmente con la clave catastral 07-01-90-729-384-000, con el objetivo de escriturar al organismo operador de la Comisión de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado de Manzanillo CAPDAM la superficie que aloja las instalaciones de infraestructura y el resto destinarlo a la construcción de vivienda plurifamiliar vertical. Lo anterior en virtud de que, el proyecto originalmente concebido nunca se materializó y existen interés de aprovechar la propiedad de la parte promotora de la presente modificación que hasta el día de hoy ha permanecido ociosa.

Aun cuando el proyecto del programa parcial fue publicado, a la fecha no se ha concluido el proceso que señala el Título octavo de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima (1994); por lo que, con fundamento en el Cuarto Transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (2022), mediante el presente instrumento el señor Bernardo Sánchez Fernández, en su calidad de propietario de uno de los predios que integraron dicho programa parcial, han decidido modificarlo específicamente para el predio del que acredita legalmente la propiedad y llevar a cabo la escrituración del área que aloja las infraestructuras de la CAPDAM y el resto destinarlo a los fines habitacionales referidos.

ESTUDIOS URBANOS PREVIOS

PRIMERO: El Programa Parcial de Urbanización denominado “CASCADAS DE MANZANILLO” fue autorizado por el H. Cabildo de Manzanillo el día 03 de marzo de 2006 y publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el sábado 01 de abril de 2006. Dicho programa fue promovido por la sociedad mercantil denominada **CASCADAS DE MANZANILLO S. DE R. L. DE C.V.**, representada por el **C. JOSEPH T. SCHNEIDER**.

El proyecto del Programa Parcial se desarrolló en una extensión superficial de **2´138,152.49m²**, y se integró de 80 lotes repartidos de la siguiente forma:

Número de Lotes	Uso de Los Lotes
32	Lotes para uso habitacional plurifamiliar vertical densidad baja (H2-V).
8	Lotes para uso turístico hotelero densidad media (TH-3).
1	Lote para uso de Corredor Urbano Mixto de Media Intensidad.
30*	Lotes considerados como áreas de cesión para destinos de equipamiento con uso de espacios verdes y abiertos (EV).
9	Lotes para destinos de infraestructura (IN).

*La versión publicada establece en el “CUADRO GENERAL DE ÁREAS” por manzana, 1 lote EV en la M-2, cuando en realidad la superficie plasmada corresponde a los 2 lotes proyectados en la manzana referida. Por lo anterior, en el presente estudio se especifican los lotes correctos, sin la imprecisión referida.

El resumen general de áreas del proyecto quedó de la siguiente forma:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE H2-V	32	1´188,633.92
ÁREA VENDIBLE TH-3	8	284,927.25
ÁREA VENDIBLE MD-2	1	2,887.68
ÁREA DE CESIÓN EV	30	364,036.94
ÁREA DE INFRAESTRUCTURA	9	9,170.86
ÁREA DE LAGUNA		63,836.30
ÁREA DE VIALIDADES		224,659.54
TOTAL	80	2´138,152.49

El área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización denominado "CASCADAS DE MANZANILLO" estableció como área de aplicación una superficie de **2'138,152.49m²**, mismos que fueron el resultado de restarle a la superficie de **3'222,314.00m²** una serie de superficies que se enlistan en la siguiente tabla:

CÁLCULO DEL ÁREA DE APLICACIÓN		
DESCRIPCIÓN	Superficie M ²	Superficie M ²
ÁREA TOTAL DEL PREDIO	3,222,314.00	
ÁREA RÚSTICA SECCIÓN 1		12,775.42
ÁREA RÚSTICA SECCIÓN 2		213,326.09
ÁREA PERMUTADA		176,735.00
ÁREA SECCIÓN VII		143,288.00
ÁREA VISTA PLAYA		10,944.00
ÁREA MAEVA		311,948.00
ÁREA VISTA PLAYA		26,225.00
ÁREA CARRETERA ESCÉNICA		53,407.00
ÁREA AUTOPISTA		94,351.00
ÁREA CARRETERA FEDERAL 200		41,162.00
TOTALES	3,222,314.00	1,084,161.51
	ÁREA DE APLICACIÓN	2,138,152.49

SEGUNDO: El 21 de agosto de 2021 se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", la Modificación al Programa Parcial de Urbanización "**Cascadas de Manzanillo**", exclusivamente el lote 1, de la manzana 8, la cual consistió en cambiar parcialmente el uso del suelo del lote; así como establecer la superficie de cesión a cubrir por dicha modificación. La modificación realizada conservó el área de aplicación, resultando el siguiente cuadro de áreas:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE H2-V	32	1'188,633.92
ÁREA VENDIBLE TH-3	8	284,927.25
ÁREA VENDIBLE MD-2	1	2,887.68
ÁREA VENDIBLE CD-3	1	2,050.697
ÁREA DE CESIÓN EV	31	361,986.243
ÁREA DE INFRAESTRUCTURA	9	9,170.86
ÁREA DE LAGUNA		63,836.3
ÁREA DE VIALIDADES		224,659.54
TOTAL	82	2'138,152.49

ACREDITACIÓN DE PROPIEDAD

ÚNICO: Mediante la Escritura Pública número **28,838**, de fecha 06 de septiembre de 2024, expedida por el **Lic. Rene M. Tortolero Santillana**, titular de la Notaría Pública número 4, de la ciudad de Manzanillo, Col., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real número **188811-1** de fecha del 12 de septiembre de 2024, se hace constar **LA PROTOCOLIZACIÓN DEL PLANO DEL BIEN INMUEBLE propiedad del señor BERNARDO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ**, denominado como:

Predio conocido como **POLÍGONO "G"** del terreno urbano conocido como Miramar Peñitas, el cual formó parte del predio rústico denominado las Peñitas o Lagunitas, de la ciudad y Puerto de Manzanillo, Colima, con una superficie protocolizada de **1,738.494m²**, contenida en el cuadro de construcción establecido en la CLÁUSULA PRIMERA de la Escritura Pública referida.

Con los antecedentes descritos, el señor Bernardo Sánchez Fernández promueve la presente modificación al Programa Parcial de Urbanización denominado "**CASCADAS DE MANZANILLO**", teniendo como ámbito de aplicación al lote 2, de la manzana 4, el cual se encuentra debidamente acreditado y validado por la Dirección de Catastro del Municipio de Manzanillo.

MARCO LEGAL

BASES JURÍDICAS

El fundamento jurídico de la estrategia de la modificación al Programa Parcial de Urbanización que se presenta, parte de los preceptos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos

Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado de Colima, el Cuarto Transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (2022), la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima (1994) y el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

BASES DE PLANEACIÓN

Conforme al marco legal, los programas parciales se inscriben en el sistema de planeación democrática, integrado en primera instancia por el programa nacional y los planes sectoriales de desarrollo urbano, en este nivel se insertan los planes estatales y regionales, así como los municipales, de los cuales se derivan los programas de desarrollo urbano de centros de población.

OBJETIVOS

OBJETIVOS GENERALES:

De conformidad a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima (1994), los Programas Parciales obedecen a los siguientes objetivos, que son generales para todos:

- Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población.
- Regular y controlar la urbanización y edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- Realizar el presente programa parcial, en estricto apego a la estrategia establecida en la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Manzanillo, Colima.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Fungir como instrumento de planeación que apoye exclusivamente el ordenamiento urbano de un área de aplicación con una superficie de **1,738.494m²** (lote 2, de la manzana 4, identificado actualmente con la clave catastral 07-01-90-729-384-000), de la totalidad que tiene el Programa Parcial de Urbanización denominado "CASCADAS DE MANZANILLO".
- Dotar en el área de aplicación de **un** lote de Infraestructura (IN) donde actualmente se encuentran instalaciones del organismo operador de agua potable CAPDAM y **un** lote urbanizado con uso de Corredor Comercial y de Servicios Intensidad Alta CD-3 para destinarlo a la construcción de vivienda plurifamiliar vertical.
- 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 que da motivo a la presente modificación del Programa Parcial de Urbanización, se encuentra en la ciudad y puerto de Manzanillo sobre el Boulevard Miguel de la Madrid Hurtado, al oriente del Hotel Vista Playa de Oro.

El predio tiene, las siguientes colindancias:

Al Norte: Con propiedad privada (Hotel Vista Playa de Oro);

Al Sur: Con la vialidad denominada Boulevard Miguel de la Madrid Hurtado;

Al Este: Con propiedad privada; y

Al Oeste: Con propiedad privada (Hotel Vista Playa de Oro).

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El área de aplicación del presente estudio, corresponde a la totalidad del predio identificado como lote 2, de la manzana M-4, de acuerdo al Programa Parcial de Urbanización denominado "CASCADAS DE MANZANILLO", mismo que como ha quedado establecido en el apartado de Antecedentes, se acredita actualmente con la Escritura Pública 28,838 de fecha 6 de septiembre de 2024, que contiene la Protocolización del Plano de la propiedad, siendo inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Colima en el Folio Real 188811-1 de fecha 12 de septiembre de 2024.

El área de aplicación se encuentra conformado por un polígono cerrado con **13** vértices y una superficie de **1,738.494m²**, de acuerdo a la VALIDACIÓN realizada por la Dirección General de Catastro del Municipio de Manzanillo en fecha 3 de septiembre de 2024.

Dentro de este polígono de área de aplicación se encuentran las instalaciones de la CAPDAM que se pretenden escriturar por la parte promotora al organismo operador.

CONDICIONANTES DE LA URBANIZACIÓN

MEDIO FÍSICO NATURAL

A continuación, se describen en forma breve y concreta las condicionantes que presenta la vida natural del área de estudio, así como los aspectos permisibles o restrictivos para el mismo.

CUERPOS DE AGUA: El área de aplicación de la presente modificación, no se ve afectado por algún cuerpo de agua de propiedad federal.

TOPOGRAFÍA: La superficie del área de aplicación de la presente modificación, dispone de una topografía accidentada, teniendo su cota más elevada en el nivel 13.00 msnm y la cota más baja en el nivel 6.00 msnm.

VEGETACIÓN: Dentro del predio existen únicamente vegetación de tipo arbustiva; así como palmeras, las cuales no limitan el proyecto que se pretende, en el entendido que deberán llevarse a cabo las medidas compensatorias indicadas por las instancias competentes.

MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

En lo referente a las condicionantes del medio físico transformado, el área de aplicación presenta las siguientes particularidades:

VIALIDAD: el predio tiene acceso a través de la Vialidad Primaria conocida como Boulevard Miguel de la Madrid Hurtado, en la cual habrán de preverse acciones de consolidación por la parte promotora a la sección proyectada.

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

AGUA POTABLE: por lo que se refiere al servicio de agua potable, el organismo operador, en este caso **CAPDAM** otorga la FACTIBILIDAD, lo anterior según lo hace constar el oficio no. **DIR.FACT.076/2025** de fecha del **03 de abril de 2025**.

DRENAJE SANITARIO: En cuanto al drenaje sanitario, el organismo operador, en este caso **CAPDAM** otorga la FACTIBILIDAD, lo anterior según lo hace constar el oficio no. **DIR.FACT.076/2025** de fecha del **03 de abril de 2025**.

ELECTRIFICACIÓN: En el área existe cobertura de energía eléctrica, por lo que no representa problema alguno para el suministro de este servicio según el oficio no. **DPZM-189/2024** emitido por la **Comisión Federal de Electricidad** el **08 de agosto de 2024**.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO

LOTIFICACIÓN:

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

La presente modificación corresponde exclusivamente al área de aplicación que asciende a una superficie protocolizada de **1,738.494m²**, misma que cuenta con la validación de la Dirección de Catastro Municipal de Manzanillo. **Por lo que, únicamente pretende modificar parcialmente la zonificación establecida para el lote 2, de la manzana 4, que el programa parcial originalmente lo zonificó como Equipamiento para destinos de Infraestructura (IN) cambiando una superficie de 1,222.472m² a Corredor Comercial y de Servicios Intensidad Alta CD-3, y el resto que asciende a 516.022m² conservarlo como (IN).** Así también, el presente estudio prevé cubrir el área de cesión que demanda el aprovechamiento CD-3, en los términos establecidos por el artículo 298 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima (1994).

El resumen de áreas del "Área de Aplicación" del presente estudio, queda de la siguiente manera:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS (ÁREA DE APLICACIÓN)				
	SITUACIÓN ACTUAL AUTORIZADA Lote 2, Manzana 4		SITUACIÓN PROPUESTA	
ÁREA VENDIBLE (CD-3)	-	-	1,222.472	70.32%
ÁREA DE CESIÓN PARA INFRAESTRUCTURA (IN)	1,717.24	100.00%	516.022	29.68%
TOTAL	1,717.24	100.00%	1,738.494	100.00%

ZONIFICACIÓN

COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

Como se ha venido mencionando, el objeto de modificación solo corresponde al lote 2, de la manzana 4 del Programa Parcial de Urbanización multicitado; por lo tanto, el proyecto resultante se ha zonificado como Corredor Comercial y de Servicios Intensidad Alta (**CD-3**); así como, un lote de Infraestructura (**IN**) que aloja instalaciones de agua potable y drenaje sanitario del organismo operador CAPDAM.

Las zonas anteriores se sujetarán a lo estipulado en el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima; por lo que, los usos y destinos permitidos para estas zonas son los que se enuncian a continuación:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
CD-3 CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS INTENSIDAD ALTA	PREDOMINANTE	COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
	COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS DE IMPACTO MAYOR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
IN	PREDOMINANTE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
	COMPATIBLE	NINGUNOS

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.

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 factibles de desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles o condicionados, que se describen en cada zona, son las que en forma específica se detallan en el Cuadro 3 del artículo 29 del Reglamento de Zonificación denominado “Clasificación de Usos y Destinos” y como se enuncia en el artículo 28 del mismo Reglamento, los usos que NO se encuentran clasificados en alguna de las tres categorías mencionadas, se consideran usos prohibidos y no deberán permitirse en la zona señalada.

NORMAS DE CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

ZONA	SUP. MÍN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE EDIF.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M.EDIF.
CD-3	120.0	10	R	-	0.8	2.4	S/T	5	3	-	20	Varia
IN	varia	-	R	-	0.7	2.1	S/T	5	5	5	20	Abierto

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

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

Al realizar la presente modificación, el promotor está obligado a cubrir el área de cesión para destinos de equipamiento urbano que establece el Artículo 139 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, misma que de conformidad con su fracción VII, se estimó de la siguiente manera:

En las **zonas comerciales y de servicios**, tipo CD, la cesión al ayuntamiento comprenderá el **quince por ciento** de la superficie vendible de esta zona a desarrollar...

ZONA	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO DE CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO	A CEDER
CD-3	1,222.472	15% DE LA SUPERFICIE VENDIBLE	183.37

Por lo anterior y derivado de que la superficie resultante no representa una mejora efectiva a los fines públicos debido a su extensión limitada, se plantea la posibilidad de que bajo el amparo de lo establecido en el artículo 298 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima (1994), sustituir al municipio la entrega de dicha superficie por el pago del valor comercial que correspondería al terreno ya urbanizado, determinado por avalúo realizado por perito valuador acreditando ante el H. Ayuntamiento, previa opinión de la Comisión Estatal.

BALANCE GENERAL DE ÁREAS

Finalmente, se presenta el balance general de áreas de la totalidad del Programa Parcial de Urbanización del cual forma parte el área de aplicación motivo del presente estudio, contrastado con las superficies resultantes del estudio original (P.O. 1-abril-2006) y su posterior modificación (P.O. 21-agosto-2021):

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO GLOBAL

SITUACIÓN ORIGINAL AUTORIZADA			MOD LOTE 1, MANZANA 8		MOD LOTE 2, MANZANA 4	
P.O. 1-ABRIL-2006			P.O. 21-AGO-2021		(PROPUESTA)	
ÁREA VENDIBLE H2-V	32	1,188,633.920	32	1,188,633.920	32	1,188,633.920
ÁREA VENDIBLE TH-3	8	284,927.250	8	284,927.250	8	284,927.250
ÁREA VENDIBLE MD-2	1	2,887.680	1	2,887.680	1	2,887.680
ÁREA VENDIBLE CD-3			1	2,050.697	2	3,273.169
TOTAL VENDIBLE	41	1,476,448.850	42	1,478,499.547	43	1,479,722.019
ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS (EV)	30	364,036.940	31	361,986.243	31	361,986.243
ÁREA DE INFRAESTRUCTURA (IN)	9	9,170.860	9	9,170.860	9	7,969.642
ÁREA DE LAGUNA		63,836.300		63,836.300		63,836.300
ÁREA DE VIALIDADES		224,659.540		224,659.540		224,638.286
ÁREA DE APLICACIÓN	80	2,138,152.490	82	2,138,152.490	83	2,138,152.490

Como se puede observar, la presente modificación solamente cambia las superficies correspondientes al área vendible de las zonas de tipo Corredor Comercial y de Servicios Intensidad Alta CD-3, de Infraestructura (IN) y de vialidad, producto de la Protocolización realizada al área de aplicación del presente estudio.

Cabe hacer mención que el área de aplicación de **2'138,152.49m²** de la versión original del Programa Parcial de Urbanización denominado "CASCADAS DE MANZANILLO" no se altera (el área de aplicación fue el resultado de restar a 3'222,314.00m² una serie de afectaciones y transmisiones y áreas rústicas que no son objeto de intervención y que de manera específica han sido detalladas en el apartado de Antecedentes del presente estudio).

Por lo que respecta al cálculo del área de cesión, esta se ha estimado en los términos de lo establecido en el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima para cada una de las zonas que integran la totalidad del Programa Parcial de Urbanización, obteniendo los siguientes requerimientos para cada una de las versiones publicadas y la presente modificación al lote 2 de la manzana 4:

SITUACIÓN ORIGINAL AUTORIZADA				MOD LOTE 1, MANZANA 8			MOD LOTE 2, MANZANA 4			
P.O. 1-ABRIL-2006				P.O. 21-AGO-2021			(PROPUESTA)			
ZONA	SUP.(m ²)	% DE CESIÓN	A CEDER	SUP.(m ²)	% DE CESIÓN	A CEDER	SUP.(m ²)	% DE CESIÓN	A CEDER	
H2-V	1,188,633.92	20	237,726.784	1,188,633.92	20	237,726.784	1,188,633.92	20	237,726.784	
TH-3	284,927.25	10	28,492.725	284,927.25	10	28,492.725	284,927.25	10	28,492.725	
MD-2	2,887.68	20	577.536	2,887.68	20	577.536	2,887.68	20	577.536	
CD-3				2,050.697	15	307.60	3,273.169	15	490.975	
TOTAL A CEDER			266,797.045				267,104.645			

Así mismo, en el siguiente cuadro se presenta una comparativa entre la superficie de cesión requerida de acuerdo a Reglamento, y la superficie de equipamiento de destinos proyectada en cada una de las versiones que se encuentran publicadas y la propuesta actual, presentando un evidente superávit en el proyecto general, de ahí entonces que el proyecto general se encuentra por arriba de los requerimientos reglamentarios demandados por la normatividad en la materia.

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO GLOBAL

SITUACIÓN ORIGINAL AUTORIZADA		MOD LOTE 1, MANZANA 8	MOD LOTE 2, MANZANA 4
P.O. 1-ABRIL-2006		P.O. 21-AGO-2021	(PROPUESTA)
ÁREA DE CESIÓN POR CÁLCULO	266,797.045	267,104.645	267,288.020
ÁREA DE CESIÓN EN PROYECTO	364,036.940	361,986.243	361,986.243
SUPERÁVIT DE CESIÓN	97,239.895	94,881.598	94,698.223

No obstante lo anterior, se reitera que la presente modificación pretende cubrir los **183.37m²** resultantes del aprovechamiento CD-3 en los términos del artículo 298 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima (1994), los resúmenes presentados son integrados única y exclusivamente para evidenciar que el proyecto de manera general sigue presentando un superávit importante de área de cesión y que el señor Bernardo Sánchez Fernández como propietario del área de aplicación de la presente modificación, pretende dar cumplimiento a sus obligaciones sin utilizar el superávit existente en el proyecto general.

CRITERIOS DE INGENIERÍA URBANA

OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

Como lo señala el artículo 166 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, todo aprovechamiento urbano del suelo en el que implique la transformación de suelo rústico a urbano, se deberán ejecutar las obras mínimas de urbanización que se señalan en el Capítulo XVIII de dicho Reglamento.

Tal y como se establece en la Ley (1994), las obras deberán cumplir con lo establecido en el proyecto ejecutivo de urbanización; sin embargo, en el programa parcial de urbanización se manejarán los criterios que deberán de seguirse para dichas obras.

RESUMEN

La presente modificación se sintetiza de la siguiente forma:

- Se crea un lote con uso de suelo de Corredor Comercial y de Servicios Intensidad Alta CD-3; por lo tanto, se incrementa en 1 el número de lotes vendibles.
- Se reduce la superficie del lote IN quedando en 516.022m².
- El cálculo de área de cesión resultante del aprovechamiento del nuevo lote CD-3, se plantea sea cubierto por la parte promotora al H. Ayuntamiento de Manzanillo en los términos del artículo 298 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima (1994).
- Se modifica el área de vialidad por la protocolización realizada a la superficie del predio que integra el área de aplicación del presente estudio cambiando de 224,659.54m² a 224,638.286m².

ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos de la modificación al Programa Parcial de Urbanización que en este acto se presenta, las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del área de aplicación, son responsabilidad del promotor en este caso el **C. Bernardo Sánchez Fernández**, quien está obligado de conformidad a lo dispuesto en el artículo **293** de la Ley

de Asentamientos Humanos del Estado de Colima (1994), a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen conforme al presente Programa y al proyecto ejecutivo 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.

Además de las señaladas en el apartado de obras mínimas de urbanización, las siguientes acciones urbanas a ejecutar son:

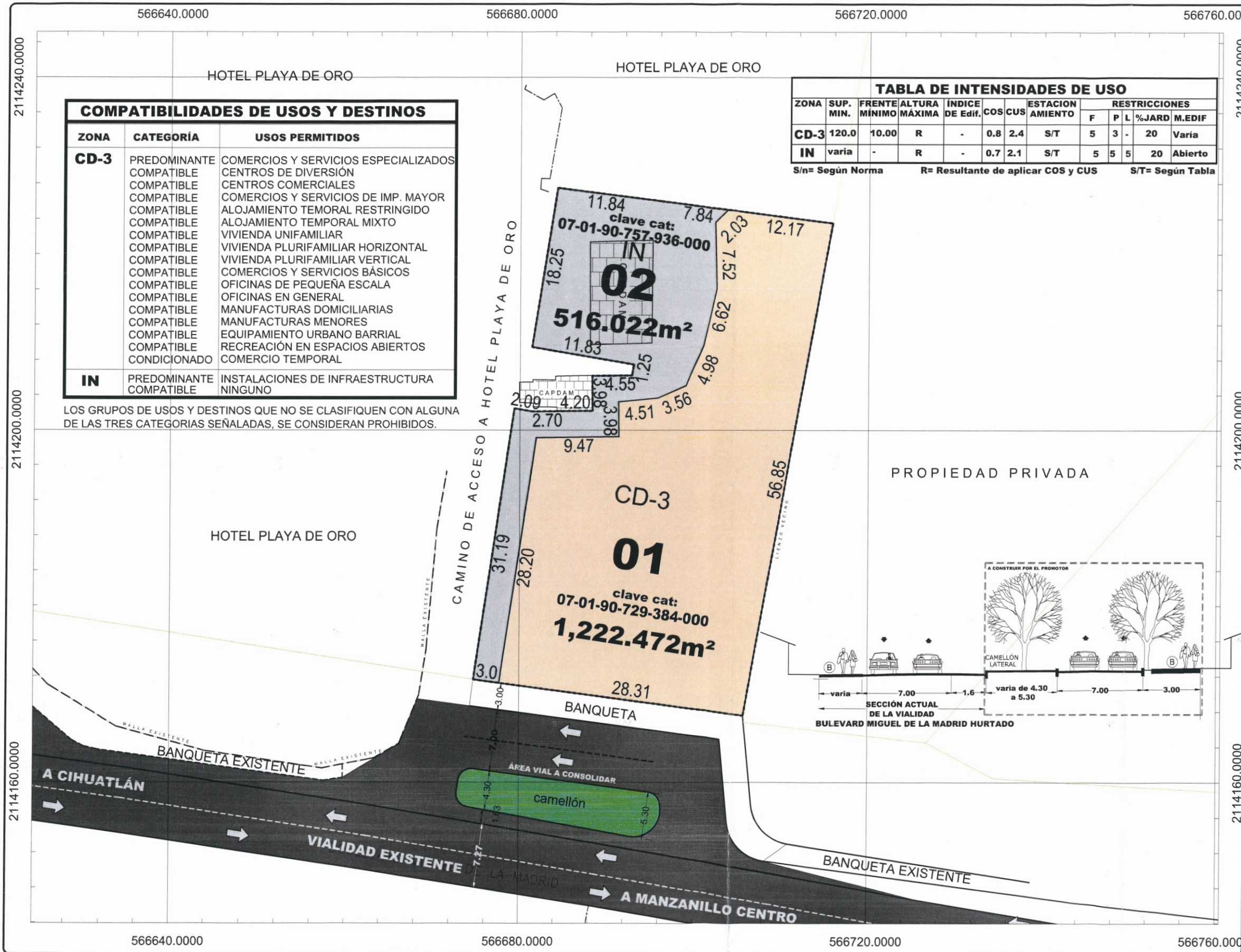
- La demolición de las construcciones existentes en el derecho de vía de la VP-1.
- La urbanización de la sección complementaria de la VP-1, de conformidad con el diseño indicado en el Plano de lotificación que forma parte integral de la presente modificación.
- Colocación de la señalización vertical y horizontal al frente del área de aplicación.
- Reubicación de las líneas eléctricas de media tensión, de acuerdo a las especificaciones que se indiquen en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización que al respecto autorice el H. Ayuntamiento, previa validación del organismo operador (CFE).
- Colocación de pozo de absorción en las áreas jardinadas del lote CD-3.

De conformidad con el **artículo 337** de la ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima (1994), 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;
- IV. Prestar con eficiencia el servicio de limpia y recolección de desechos sólidos;
- V. Mantener limpios y bardeados con barrera transparente los terrenos; y
- VI. Cuidar y conservar las áreas verdes.

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

SIN TEXTO



COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS
CD-3	PREDOMINANTE	COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
	COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS DE IMP. MAYOR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS	
CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL	
IN	PREDOMINANTE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
	COMPATIBLE	NINGUNO

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

TABLA DE INTENSIDADES DE USO

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACION AMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD M.EDIF	
CD-3	120.0	10.00	R	-	0.8	2.4	S/T	5	3	-	20	Varia
IN	varia	-	R	-	0.7	2.1	S/T	5	5	5	20	Abierto

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

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN **CASCADAS DE MANZANILLO** EXCLUSIVAMENTE AL LOTE 2 DE LA MANZANA 4



SIMBOLOGÍA

CD-3	CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS INTENSIDAD ALTA
IN	ÁREA DE INFRAESTRUCTURA

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

USO	# LOTES	SUPERFICIE DE CESIÓN	%	ÁREA DE CESIÓN
CD-3	1	1,222.472m²	15%	183.37m²

EL ÁREA DE CESIÓN SE PAGARÁ AL H. AYUNTAMIENTO AL NO REPRESENTAR UNA MEJORA EFECTIVA A LOS FINES PÚBLICOS, DE CONFORMIDAD AL ART. 298 DE LA LEY.



RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

ÁREA VENDIBLE	1,222.472	70.32%
ÁREA DE CESIÓN	516.022	29.68%
TOTAL	1,738.494	100.00%

PROPIETARIO: **C. BERNARDO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ**

UBICACIÓN: **MANZANILLO, COLIMA**

CONSULTOR: **CONURBA CONSULTORIA URBANO AMBIENTAL**
M. ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS.
 PERITO EN PROYECTO URBANO "MUNICIPIO DE MANZANILLO" PERITO URBANO 008

PLANO: **LOTIFICACIÓN** ESCALA: 1:400
 LUGAR Y FECHA: MANZANILLO, COL., NOVIEMBRE DE 2024

NUMERO DE LAM: **4'**

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

DIRECTORIO

Mtra. Indira Vizcaíno Silva
Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

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

Mtro. J. Dolores García Sosa
Director General de Gobierno

Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval
Directora de Proyectos

Colaboradores:

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

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

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

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

Tel. (312) 316 2000 ext. 27841
publicacionesdirecciongeneral@gmail.com
Tiraje: 500