



# Colima

GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO DE COLIMA  
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

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

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

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

## EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO  
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO  
NÚM. 7

EDICIÓN ORDINARIA  
SÁBADO, 16 DE NOVIEMBRE DE 2024

TOMO CIX  
COLIMA, COLIMA

NÚM.

103

16 págs.



## **EL ESTADO DE COLIMA**

---

## **SUMARIO**

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

**ACUERDO Y DOCUMENTO** QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "PUERTO DIAMANTE", EL CUAL SE UBICA EN LA PARCELA 2 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 “PUERTO DIAMANTE”, EL CUAL SE UBICA EN LA PARCELA 2 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 02.311/2024, de fecha 08 de octubre de 2024, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día de su fecha, la M. Arq. Rita Claudia Palos Gómez, titular de la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, informa que acorde a sus facultades establecidas en el artículo 20 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente para estos efectos en los términos del artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, dictaminó la congruencia del **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN “PUERTO DIAMANTE”**, anexando a dicho documento copias fotostáticas certificadas fechado el 05 de agosto de 2024 por la Mtra. Martha María Zepeda del Toro, Secretaria del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Manzanillo, Colima, del acta de la sesión pública de Cabildo número 85 de carácter ordinaria celebrada el día 05 de agosto de 2024.

**SEGUNDO.-** Que, según consta de dichas copias certificadas, en sesión pública de Cabildo se aprobó el **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN “PUERTO DIAMANTE”**, el cual se ubica en la Parcela 2 Z-1 P1/6, del Ejido Colonia del Pacífico, en el Municipio de Manzanillo, Colima, cuyo documento original obra en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, quien solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “El Estado de Colima”, del **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN “PUERTO DIAMANTE”**.

**TERCERO.-** 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 “PUERTO DIAMANTE”**, el cual se ubica en la Parcela 2 Z-1 P1/6, del Ejido Colonia del Pacífico, en el Municipio de Manzanillo, Colima, en los términos precisados en los Considerandos del presente Acuerdo.

Por lo expuesto he tenido a bien expedir el siguiente:

**ACUERDO**

**ÚNICO.-** Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “El Estado de Colima”, del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización “Puerto Diamante”**, el cual se ubica en la Parcela 2 Z-1 P1/6, del Ejido Colonia del Pacífico, en el Municipio de Manzanillo, Colima, aprobado en la sesión ordinaria de Cabildo de fecha 05 de agosto de 2024, según consta de la certificación expedida por la Mtra. Martha María Zepeda del Toro, en su carácter de Secretaria del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Manzanillo, Colima.

**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 16 de octubre de 2024.

**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

### ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD

En este apartado, se pretenden mencionar y mostrar los antecedentes de propiedad para estar en condiciones de promover el presente estudio, mismos que se describen a continuación:

**PRIMERO:** Que mediante Escritura Pública número **31,363**, de fecha 22 de noviembre del 2018 expedida por el **Lic. Rafael Verduzco Zepeda**, notario adscrito asociado al Lic. Rafael Verduzco Curiel, Titular de la Notaría Pública No. 13 de la ciudad de Colima, Colima, donde compareció el señor **Francisco Javier Cuevas Montes**, en su carácter de **Donante**, y por la otra parte su hijo el señor **JOSÉ DE JESÚS CUEVAS MORFÍN**, como Donatario, con la voluntad de celebrar un CONTRATO DE DONACIÓN A TÍTULO GRATUITO, respecto a una Acción de propiedad o parte alícuota equivalente a un 50% respecto al POLÍGONO "A" de la fracción 3, que se desprende de la **Parcela 2 Z-1 P1/6** del **Ejido Colonia del Pacífico**, en Manzanillo, Colima, con una superficie de **89,870.567m<sup>2</sup>**, con clave catastral **07-01-93-018-002-000**. Dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Colima, bajo el **Folio Real Número 317564-1** de fecha **14 de diciembre de 2018**.

**SEGUNDO:** Que mediante Escritura Pública número **39,890** expedida el 27 de diciembre del 2021 por el **Lic. Rafael Verduzco Zepeda**, Titular de la Notaría Pública No. 13 de la ciudad de Colima, Colima, comparecieron por una parte el señor FRANCISCO JAVIER CUEVAS MONTES, como Apoderado Legal de los señores JOSÉ SAMUEL, ELOÍSA, IRMA LISSETTE, ARTURO, JENNIFER PAULETTE e IMER ARTURO todos de apellidos CUEVAS AGUILAR; así como, los señores EDMÉE, ELOÍSA y OLIVIA de apellidos CUEVAS MACIEL y JUAN PABLO CUEVAS CORDERO como la "parte vendedora" y de la otra parte el señor **JOSÉ DE JESÚS CUEVAS MORFÍN** como "parte compradora", para celebrar un CONTRATO DE COMPRA-VENTA, sobre UNA ACCIÓN DE PROPIEDAD O PARTE ALÍCUOTA equivalente a un 50%, respecto del POLÍGONO "A" de la fracción 3, que se desprende de la **Parcela 2 Z-1 P1/6**, del **Ejido Colonia del Pacífico**, en Manzanillo, Colima, la cual tiene una superficie de **89,870.567m<sup>2</sup>**, con clave catastral **07-01-93-018-002-000**. Dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Colima, bajo el **Folio Real Número 317564-1** de fecha **22 de febrero de 2022**.

Por lo anterior y dado que el señor **JOSÉ DE JESÚS CUEVAS MORFÍN** adquirió por medio de la DONACIÓN A TÍTULO GRATUITO por parte de su señor padre, UNA ACCIÓN DE PROPIEDAD O PARTE ALÍCUOTA equivalente a un 50%, respecto del POLÍGONO "A" de la fracción 3, que se desprende de la Parcela 2 Z-1 P1/6, del Ejido Colonia del Pacífico y posteriormente adquirió por CONTRATO DE COMPRA-VENTA celebrado, el resto de las ACCIONES DE PROPIEDAD O PARTE ALÍCUOTA equivalente al 50% restante; en la actualidad, es el único propietario del inmueble producto del presente estudio, en donde se pretende desarrollar un fraccionamiento habitacional de densidad alta.

## FUNDAMENTACIÓN

### BASES JURÍDICAS

El fundamento jurídico de la estrategia del 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 del Estado de Colima (Publicada en el Periódico Oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 31 de diciembre de 2022, establece en el CUARTO TRANSITORIO, que los fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general y proyectos de construcción que a la fecha de entrar en vigor de esta Ley se encuentran en cualquier fase de autorización, seguirán desarrollándose observando las normas vigentes al momento de su inicio), la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima 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.

### **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo, Colima.**

El H. Ayuntamiento de Manzanillo promueve y autoriza la actualización del Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Manzanillo, publicada el 21 de febrero del año 2015, este instrumento fija las estrategias de desarrollo urbano del centro de población. De manera particular, el área de interés se encuentra clasificada como **Área de Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP-70)**, con una zonificación **Habitacional de Alta Densidad (H4-54)** y unas franjas de tipo **Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB3-60)** y de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD3-36)**; así mismo, la estrategia de estructura urbana tiene previsto el paso de la **Vialidad de Acceso Controlado (VAC-1)**, la **Arteria Colectora (AC-30)** y la **Calle de Distribución (CD-69)**.

Lo anterior ha sido ratificado en el Dictamen de Vocación del Suelo expedido por el H. Ayuntamiento de Manzanillo, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, mediante oficio **DVS/058/2021** de fecha del 10 de diciembre de 2021.

## **OBJETIVOS**

### **Objetivos Generales**

De conformidad a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, 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 las estrategias establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo.

### **Objetivos Específicos**

- Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de una superficie de **8-98-70.57Has.**, de la totalidad del área reserva urbana del Centro de Población de Manzanillo, destinando una superficie de **4-49-35.29Has.**, para un fraccionamiento habitacional de densidad alta.
- Dotar de **173** lotes urbanizados incluyendo las áreas de cesión, en una zona de densidad alta.
- Generar condiciones legales para la edificación de un bloque de vivienda plurifamiliar dentro del desarrollo.
- Establecer una jerarquización vial acorde a la estructura vigente y propuesta en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo.
- 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.
- Dar continuidad a los criterios de estructuración urbana de los proyectos autorizados en las proximidades con el predio de estudio.
- Dotar de espacios para equipamiento para su utilización, mismos que corresponden a un lote con destino de Equipamiento Institucional (EI) y dos lotes de espacios verdes y abiertos (EV).
- Dotar de un lote de Equipamiento de Infraestructura (IN) para alojar el Pozo profundo y Tanque elevado para el suministro de agua potable al interior del fraccionamiento.

## **FASE DE DIAGNÓSTICO**

### **LOCALIZACIÓN**

El predio que da motivo al presente estudio, se encuentra ubicado en territorio municipal de Manzanillo, Colima, al sur de la carretera federal Puerto Vallarta-Manzanillo, identificada por el Programa de Desarrollo Urbano como Vialidad de Acceso Controlado VAC-1, al poniente del entronque con la calle Paseo de las Gaviotas (AC-30), próximo a los fraccionamientos Villa del Mar, Tabachines, Santa Sofía, El Campanario, Gaviotas, Tucanes, Palma Real, Esmeralda, Barrio IV, entre otros.

**DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN**

El predio donde se ubica el área de aplicación, se conoce como POLÍGONO "A" de la fracción 3, que se desprende de la Parcela 2 Z-1 P1/6, del Ejido Colonia del Pacífico, en Manzanillo, Colima, la cual tiene una superficie de **89,870.567m<sup>2</sup>**, con clave catastral **07-01-93-018-002-000**, con las siguientes medidas y colindancias:

**AL NORESTE:** En 166.258 mts., con libramiento carretero Manzanillo-Puerto Vallarta;

**AL SURESTE:** En varios trazos, 441.98 mts., con la GASA S.C.T. o entronque carretero al libramiento Manzanillo-Puerto Vallarta;

**AL SUROESTE:** En 178.710 mts., con la parcela 73 y canal;

**AL NOROESTE:** En 2 dos trazos, 563.953 mts., con Fraccionamiento Villa del Mar.

La certificación del polígono se ha obtenido por parte de la dirección de catastro municipal.

Sin embargo, de la totalidad del predio, la parte promotora única y exclusivamente pretende realizar el aprovechamiento de una superficie de **4-49-35.29Has.**, que corresponde aproximadamente a la mitad de la superficie del terreno total acreditado.

**INAH.** El predio en la actualidad, ha sido liberado por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia según lo hace constar el oficio número **401.F(4)19.50.2022/529** de fecha del 14 de diciembre de 2022.

**ESTRATEGIA DE DESARROLLO**

**ZONIFICACIÓN**

**COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO**

El proyecto se ha zonificado con usos Habitacionales Unifamiliares de Densidad Alta (**H4-U**), Mixtos de Barrio Intensidad Alta (**MB-3**), Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (**MD-3**), así como con un lote de Equipamiento Institucional (**EI**), dos lotes de Espacios Verdes y Abiertos (**EV**) como destino de equipamiento urbano y finalmente un lote de Equipamiento de Infraestructura (**IN**).

El artículo 50 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, define las acciones a promover dentro de las zonas habitacionales. Así mismo, el artículo 67 del reglamento, establece que las zonas de usos mixtos son aquellas en las que la habitación se mezcla con actividades relativas al comercio y los servicios, así como con instalaciones de equipamiento urbano.

Los grupos de usos y destinos, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del Estado de Colima son permitidos en las zonas Habitacionales Unifamiliares de Densidad Alta (H4-U), Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3), Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3), así como las zonas de Equipamiento Institucional (EI), Espacios Verdes y Abiertos (EV) y Equipamiento de Infraestructura (IN), se enlistan en los siguientes cuadros:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA H4-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA MB-3	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS

	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
CORREDOR URBANO MIXTO DE INTENSIDAD ALTA MD-3	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIO ESPECIALIZADO
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
	COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIO DE IMPACTO MAYOR
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
ESPACIOS VERDES EV	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL EI	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO
	COMPATIBLE	NINGUNO
EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA IN	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO DE BARRIO
	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA IN	PREDOMINANTE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
	COMPATIBLE	NINGUNO

**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.

De acuerdo con el cuadro no.5 de El Reglamento las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo propuestos, se describen a continuación:

ZONA	SUP. MÍN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M.EDIF.
H4-U	90.0	6.0	R	90.0	0.8	1.6	1	1	3	-	30	Varía
MB-3	120.0	10.0	R	-	0.8	2.4	R	5	3	-	20	Varía
MD-3	120.0	10.0	R	-	0.8	2.4	R	5	3	-	20	Varía
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto

<b>EI</b>	S/N	Varía	S/N	S/N	S/N	S/N	S/T	5	-	-	-	Varía
<b>IN</b>	Varía	-	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 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 a desarrollar en el área de aplicación, se encuentra condicionado de manera directa por el contexto urbano de la zona; es decir, al norte por la vialidad de acceso controlado VAC-1 y al noreste y este por la gasa de incorporación a la arteria colectora AC-30, vialidades a las que por su función, jerarquía y cambio de nivel con relación al área de aplicación, no se debe considerar la interacción directa entre el tránsito del nuevo fraccionamiento y el tránsito de paso por estas vialidades; por lo anterior, el frente de los lotes colindantes a los cuerpos de la VAC-1 y la AC-30 será por las vialidades locales proyectadas al interior del fraccionamiento, mismas que servirán de acceso y por ningún motivo tendrán ingreso a través de la gasa del Libramiento Tapeixtles-El Naranjo (VAC-1) en su entronque con la AC-30. Del mismo modo, la configuración del proyecto en el área de aplicación obedece a la disposición y estructura del fraccionamiento Real del Mar, colindante en todo su lindero poniente.

Por lo anterior, en el presente Programa Parcial de Urbanización, se pretende urbanizar un total de **173** lotes repartidos de la siguiente manera:

USO	No. LOTES
<b>H4-U</b>	148
<b>MB-3</b>	20
<b>MD-3</b>	1
<b>EV</b>	2
<b>EI</b>	1
<b>IN</b>	1
<b>TOTAL =</b>	<b>173</b>

El resumen de áreas queda de la siguiente manera:

CONCEPTO	SUPERFICIE	%
ÁREA VENDIBLE	26,926.46	29.96%
ÁREA DE CESIÓN	4,212.39	4.69%
ÁREA IN	472.37	0.52%
ÁREA DE VIALIDAD	13,324.07	14.83%
ÁREA RÚSTICA	44,935.28	50.00%
<b>TOTAL</b>	<b>89,870.57</b>	<b>100.00%</b>

**Cálculo del Área de Cesión**

El artículo 131 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima establece la obligatoriedad de otorgar áreas de cesión para destinos **todos los aprovechamientos urbanos del suelo que tengan como finalidad la transformación de suelo rural a urbano**, así como los que se pretendan efectuar al asignar usos a baldíos interurbanos que no cuenten con incorporación municipal realizada en cualquier de los tipos de zonas señaladas en los artículos 21 y 22 de este reglamento, exceptuando las siguientes zonas: *forestales (F), piscícolas (P), minero-metalúrgicas (M), de actividades*

extractivas (AE), agropecuarias (AG), de equipamiento institucional (EI), de equipamiento regional (ER), de espacios verdes abiertos (EV), de equipamiento especial (EE) y de equipamiento de infraestructura (IN).

Por lo anterior, la demanda de cesión de destinos de equipamiento del proyecto que se presenta, se estimó considerando lo siguiente: para la zona **Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U)**, la superficie relativa a la cesión al ayuntamiento se calculará a razón de 17.00 metros cuadrados por unidad de vivienda, las zonas de tipo **Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3) y Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3)**, les corresponde ceder **20% del área vendible**; lo anterior, de acuerdo al Artículo 139, Fracciones V y VI del Reglamento referido.

De lo anterior, el cálculo del área de cesión se determinó de la siguiente manera:

USO	CÁLCULO DE ÁREA DE CESIÓN			
	NO. LOTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	REQ. CESIÓN (%)	A CEDER
H4-U	148	19,802.67	17M <sup>2</sup> /VIV	2,516.00
MB-3	20	4,218.06	20%	843.61
MD-3	1	2,905.73	20%	581.15
<b>TOTAL</b>	<b>169</b>	<b>26,926.46</b>		<b>3,940.76</b>

Dentro del proyecto se contempló 1 lote para destinos de Equipamiento Institucional (EI) con superficie de **2,635.76m<sup>2</sup>** y 2 lotes para Espacios Verdes y Abiertos con una superficie de **1,576.63m<sup>2</sup>**; con la intención de cortar visualmente la continuidad de la longitud de la manzana 01, se destina un área de cesión de espacios verdes en su modalidad de gimnasio al aire libre (lote 111), por lo que resulta un excedente de **271.63m<sup>2</sup>** respecto a la superficie requerida por proyecto.

Es preciso señalar que en el lote zonificado como Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta MD-3, se pretende la construcción de vivienda plurifamiliar con departamentos los cuales se construirán unos en planta baja y otros en planta alta, el acceso a las viviendas plurifamiliares será única y exclusivamente por el interior del fraccionamiento, **quedando prohibido mediante el presente instrumento el acceso por el derecho de vía**, lo anterior en virtud de que por la parte del libramiento se encuentra el carril de cambio de velocidad para acceder a la gasa que comunica con la Av. Elías Zamora Verduzco.

### Equipamiento propuesto

Como se mencionó previamente, el proyecto consideró 3 lotes para áreas de cesión para destinos, uno de ellos ubicado en la parte central zonificado como Equipamiento Institucional (EI) y 2 lotes ubicados en la sección norte del fraccionamiento en sus linderos oriente y poniente, zonificadas como Espacios Verdes y Abiertos (EV).

La asignación de los equipamientos se llevó a cabo en virtud de la disposición de los elementos existentes en la zona; teniendo como objetivo principal la cobertura de las necesidades básicas de la población actual y futura producto del desarrollo que se pretende.

Por lo anterior, en el lote de Equipamiento Institucional se tiene proyectado un preescolar ya que no se localizaron elementos dentro del radio de 600 metros recomendado por la normativa aplicable; del mismo modo, se han destinado dos lotes para espacios verdes y abiertos, uno de los cuales se pretende aloje juegos infantiles y el otro un área para gimnasio con aparatos de ejercicio.

### ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos del presente Programa Parcial de Urbanización, las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad de la persona física **C. JOSÉ DE JESÚS CUEVAS MORFÍN**, quien está obligado de conformidad a lo dispuesto en el artículo **293** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen conforme al presente Programa y al proyecto ejecutivo que el H. Ayuntamiento autorice. Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, pública o privada, requerirá la autorización del Ayuntamiento conforme a lo que establecen las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

De igual manera y para dar cumplimiento al **Art. 146, fracción I**, del Reglamento de Zonificación, las **áreas de cesión** para destinos se habilitarán para su inmediata utilización, las correspondientes a espacios abiertos o áreas verdes, considerando la adecuación espacial de éstas con materiales permeables que faciliten la absorción de las aguas pluviales, y éstas serán a **costo total del urbanizador** a satisfacción de las autoridades municipales.

Así mismo, la parte promotora deberá llevar a cabo lo siguiente:

- La construcción de los pasos peatonales y rampas para discapacitados en todas las esquinas.

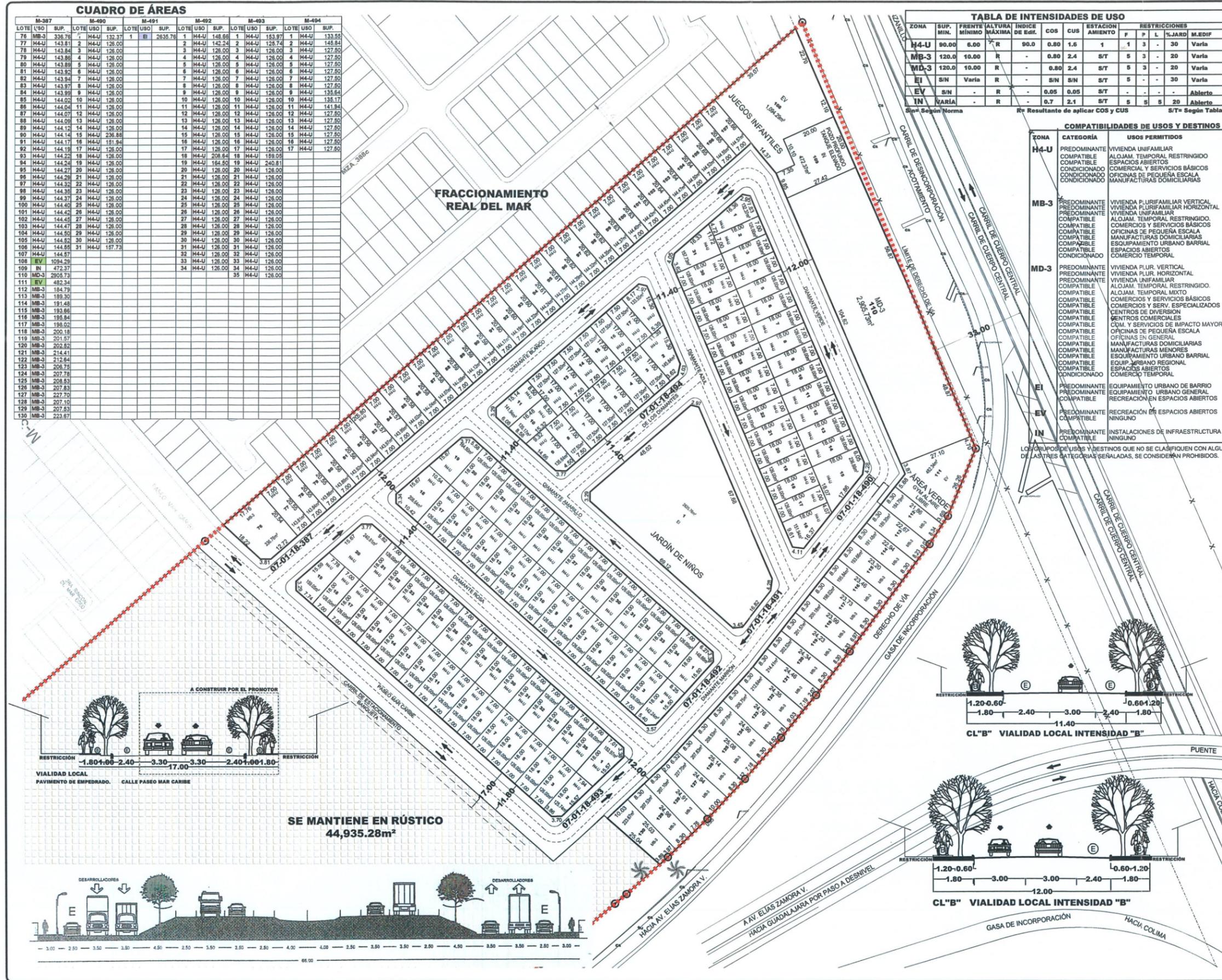
- La consolidación de la calle CD-69, en la proporción y al frente del predio que se promueve.
- Reforestación de vías y espacios públicos con las especies recomendadas.
- La dotación de los espacios de equipamiento para satisfacer las necesidades de la población.
- Habilitar las áreas de cesión destinadas a áreas verdes, para propiciar la integración y cohesión social de la futura población residente.
- La realización de las redes apegadas al proyecto que al respecto autoricen los organismos operadores.
- La construcción de las obras necesarias que determine el proyecto ejecutivo de urbanización que al respecto se elabore.
- La perforación de un pozo profundo y la construcción de un tanque elevado.

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;
- 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.

---



# PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO PUERTO DIAMANTE



- SIMBOLOGÍA**
- AG RESERVA EN ESTADO RÚSTICO
  - H4-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
  - MD-3 CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA
  - MB-3 MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
  - EI EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
  - EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
  - IN INST. DE INFRAESTRUCTURA
- SENTIDO VIAL

**TOTAL DE LOTES**

USO	H4-U	MB-3	MD-3	EI	EV	IN	TOTAL
# LOTES	148	20	1	1	2	1	173

**CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN**

USO	# LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H4-U	148	19,802.67	17m <sup>2</sup> /viv	2,516.00
MB-3	20	4,218.06	20%	843.61
MD-3	1	2,905.73	20%	581.15
TOTAL	169	26,926.46	TOTAL =	3,940.76

**RESUMEN GENERAL DE ÁREAS**

USO	# LOTES	SUPERFICIE	CESIÓN DE CALZADAS	CESIÓN DE ESPACIOS VERDES
EV	2	1,576.63	3,940.76m <sup>2</sup>	2,214.39m <sup>2</sup>
EI	1	2,635.76	SUPERAVÍ	271.53m <sup>2</sup>
TOTAL	3	4,212.39		

PROMOTOR:  
**C. JOSÉ DE JESUS CUEVAS MORFÍN**  
PROPIETARIO

UBICACION:  
MANZANILLO, COLIMA

CONSULTOR:  
**conurba**  
CONSULTORIA URBANO-AMBIENTAL  
M. ARQ. VÍCTOR MANUEL LARA RAMOS  
PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS  
TEL: 312 32 0 34 15 conurba@me.com COLIMA, COL.

PLANO:  
**LOTIFICACIÓN**  
ESCALA: 1:600.00

LUGAR Y FECHA:  
MANZANILLO, COL., ABRIL DE 2024.

NUM. 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

**Alberto Eloy García Alcaraz**

Secretario General de Gobierno y  
Director del Periódico Oficial

**Arturo Javier Pérez Moreno**

Director General de Gobierno

**Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval**

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

**CP. Betsabé Estrada Morán**

**ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez**

**ISC. José Manuel Chávez Rodríguez**

**LI. Marian Murguía Ceja**

**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**