



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. 4

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 17 DE ENERO DE 2026
TOMO CXI
COLIMA, COLIMA

NÚM.
4
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 “LAS CEIBAS MANZANILLO”, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA.

Pág. 3

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO****QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN “LAS CEIBAS MANZANILLO”, UBICADO 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 02.480/2025, de fecha 11 de diciembre de 2025 recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 16 de diciembre del año en curso, 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 “Las Ceibas Manzanillo”** ubicado en el municipio de Manzanillo, Colima, promovido por la persona moral Constructora Inmobiliaria Los Patos S.A. de C.V.

SEGUNDO.- Que con fecha 21 de noviembre de 2025, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Manzanillo, aprobó la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Las Ceibas Manzanillo”** ubicado en el municipio de Manzanillo, 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 “Las Ceibas Manzanillo”** ubicado en el municipio de Manzanillo, 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 **Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Las Ceibas Manzanillo”** ubicado en el municipio de Manzanillo, 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 “Las Ceibas Manzanillo”** ubicado en el municipio de Manzanillo, Colima, aprobado por el Cabildo el día 21 de noviembre 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 17 de diciembre de 2025.

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

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ
Firma.

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

FASE DE ANTECEDENTES

Los desarrolladores de este proyecto persisten en optimizar los beneficios que ofrece el aprovechamiento de una parcela que ya cuenta con infraestructura y suelo propicio para el desarrollo urbano por lo que, aunado a la autorización de los procesos actuales con que cuenta, se ha decidido realizar una redistribución en la cantidad de unidades de vivienda que fueran autorizadas en origen, dicho desarrollo comprende la **Parcela No. 56 Z-1 P1/1 del Ejido Salagua**, en el cual se continua con el propósito de consolidar un desarrollo habitacional que por su ubicación estratégica y colindancias a áreas ya desarrolladas como lo es, **al este** con el Fraccionamiento Residencial Diamante y **al sur** con el Fraccionamiento El Campanario y circundantes en la zona los desarrollos Brisa Esmeralda, Residencial Parotas, Santa Sofia, Puerto Salagua y La Favorita; aunado a la congruencia con lo establecido en los instrumentos de Planeación como una zona completamente factible a desarrollar de manera inmediata, al ser una zona de Reserva Urbana a Corto Plazo y con una factibilidad total de dotación de servicios básicos.

Es por esto que la propuesta de modificación que se presenta, pretende atender a la necesidad de adoptar una política urbana basada en la densificación y en el fortalecimiento de la movilidad al interior de la ciudad, buscando con esto contribuir al logro de los objetivos establecidos en esta materia en el **Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2018 – 2024**.

OBJETIVO GENERAL

- Modificar el Programa Parcial de Urbanización Las Ceibas Manzanillo, ubicado en el municipio de Manzanillo, Colima.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Redistribuir la cantidad de unidades de vivienda que se aprobaron en origen para los lotes de las manzanas **M919, M920, M923 y M924**, del **Programa Parcial de Urbanización Las Ceibas Manzanillo, ubicado en el municipio de Manzanillo, Colima**, aprobado por el H. Cabildo el día sábado 01 de septiembre del año 2018;
- Mantener la zonificación, así como estructura vial y acciones urbanas autorizadas previamente por el H. Cabildo del municipio de Manzanillo, Colima;
- Garantizar que se respeten las superficies de cesión para destinos conforme a lo señalado en la reglamentación vigente;

ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD

- Mediante la **Escritura Pública núm. 14,350**, de fecha del 29 de octubre del 2010, documento que acredita la sucesión testamentaria del señor C. **Félix García Robles** otorga la adjudicación de bienes de la respectiva sucesión; a la señora C. **Alejandrina García Montes** también conocida como **Delfina García Montes**, en su carácter de albacea de la sucesión y al señor C. **Gabriel García Montes**, en su carácter de heredero, otorgada ante la fe del Notario Público número 6 seis de esta demarcación de Licenciado **Jorge Armando Gaitán Gudiño**, la parcela núm. 56 Z-1 P1/1 Cincuenta y Seis Letra “Z” Guion uno Letra “P” uno diagonal uno que se desprendió del Ejido Salagua, Municipio de Manzanillo, Colima, teniendo una superficie de **10-00-47.64 Has**.
- Mediante la **Escritura Publica núm. 12,269**, de fecha del 24 de octubre del 2017, documento que acredita “**La protocolización del plano que subdivide la parcela número 56 del Ejido Salagua, municipio de Manzanillo, Colima**”, que posteriormente será relacionado en este instrumento a solicitud del propietario el señor C. **Gabriel García Montes**, otorgada ante la fe del Licenciado **Edson Marcelino Romero Ochoa** notario público adscrito y asociado al Licenciado **Marcelino Romero Vargas**, notario titular de la notaría pública numero 3 tres de esta demarcación.

- Mediante la **Escritura Pública núm. 13,651**, de fecha del 07 de septiembre del 2018, documento que acredita la **“Protocolización”**, donde comparece el señor C. **Ing. Antonio José Rodolfo Corcuera Garza Madero**, en su carácter de delegado de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de **“Constructora Inmobiliaria Los Patos, Sociedad Anónima de Capital Variable”**, otorgada por el Licenciado C. **Alejandro Moreno Pérez**, notario público número 22 veintidós de Zapopan, Jalisco, actuando en los términos de los Artículos 28 veintiocho y 34 treinta y cuatro de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco.
- Mediante la **Escritura Pública núm. 15,695**, de fecha del 23 de junio del 2021, documento que acredita el otorgamiento de un **“Poder General Judicial para Pleitos y Cobranzas y para Actos de Administración”**, de parte de **Constructora Inmobiliaria Los Patos, Sociedad Anónima de Capital Variable**, representada por su Administrador General Único, el señor ingeniero C. **Antonio Jose Rodolfo Corcuera Garza Madero**, a favor de los señores C. **Alfredo Córdova Villanueva y/o Homero Valadéz Valdovinos y/o Carlos Teodoro Michel Reza y/o José Luis Sandoval Montoya y/o Eduardo de Jesús Cerecer Ibarra y/o Rosa Nidia Arias Padilla y/o Mauro Mateus Palomar Rosales y/o Aldo Sánchez Vega**, otorgada ante la fe del licenciado **Alejandro Moreno Pérez**, notario público número 22 veintidós de Zapopan, Jalisco, actuando en los términos de los Artículos 28 veintiocho y 34 treinta y cuatro de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco.
- Mediante **Escritura Pública número 12,805**, de fecha 16 de febrero de 2018, ante el Lic. Edson Marcelino Romero Ochoa, Notario Público adscrito y asociado al Lic. Marcelino Romero Vargas, titular de la Notaría Pública Número 3, de la ciudad y puerto de Manzanillo, se hizo constar el **“Contrato de Compraventa de Inmueble Rústico”**, que se celebra entre la **Constructora Inmobiliaria Los Patos, Sociedad Anónima de Capital Variable**, como la parte **vendedora**, y a los Señores **CC. Antonio L. Corcuera Garza y/o Antonio Corcuera Garza**, como la parte **compradora**.
- Mediante **Escritura Pública número 13,417**, de fecha 10 de julio de 2018, ante el Lic. Edson Marcelino Romero Ochoa, Notario público adscrito y asociado al Lic. Marcelino Romero Vargas, titular de la Notaría Pública Número 3, de la ciudad y puerto de Manzanillo, se hizo constar la **“Rectificación de la Escritura Pública número 12805 de fecha 16 de febrero de 2018”**, únicamente por lo que se refiere al hecho de hacer constar que se cumplió con el requisito que establece el artículo 86 de la Ley Agraria, a solicitud del Señor Gabriel García Montes y de la persona moral Constructora Inmobiliaria Los Patos, Sociedad Anónima de Capital Variable, sobre la **Fracción A de la Parcela núm. 56 Z-1 P1/1 que se desprendió del Ejido de Salagua**, del municipio de Manzanillo, Colima;
- Mediante **Escritura Pública 92,021** de fecha 02 de febrero de 2023, ante el Lic. Carlos de la Madrid Guedea, titular de la Notaría Pública número 3 de la ciudad de Colima, Colima, se hace constar el **Contrato de Compra-Venta** que celebra el Sr. Gabriel García Montes, con la Sociedad Mercantil denominada “Constructora Inmobiliaria Los Patos, Sociedad Anónima de Capital Variable, sobre la **Fracción B de la Parcela 56 Z-1 P1/1 del Ejido Salagua**;

BASES JURÍDICAS

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, reformada por última vez el 01 de junio del 2021. Se fijan las normas para la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

Otros principios deberán garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de 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, sustentabilidad ambiental y accesibilidad universal y movilidad.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE COLIMA

Publicada en el periódico oficial “El Estado de Colima” el día 7 de mayo de 1994, teniendo una reforma publicada el 16 de noviembre de 2011, mediante decreto 385, y la última el 4 de septiembre del 2021, define que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano tenderán a mejorar las condiciones de la población urbana y rural mediante la zonificación del suelo.

Esta zonificación permitirá determinar, regular y controlar las provisiones, usos, destinos y reservas de los centros de población. Así también fijan las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

De igual manera se definen los principios con los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar las correspondientes provisiones de usos, reservas y destinos del suelo. Así mismo deja bien claro que las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población se consideran como programas parciales, señalando los mecanismos e instrumentos que lo conforman.

Faculta a los Ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar los programas del ámbito de su competencia. Estableciendo las normas generales de operación para los programas de reservas territoriales a fin de regular la oferta de suelo urbano, y las normas generales para el aprovechamiento urbano del suelo, determinando las atribuciones de las autoridades competentes en la aplicación de la Ley.

Los Programas Parciales como derivados de los programas básicos de los cuales emana y que se integran a un sistema estatal; señalando los elementos básicos que deberán contener a fin de hacer posible la congruencia y unidad metodológica para su debida ejecución.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COLIMA.

Publicada en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”, el día 31 de diciembre de 2022; establece en el Artículo 4° 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. Por lo que, para el presente estudio se fundamentarán las acciones conforme a la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, descrita en el apartado anterior, misma con la que se originó y autorizó en inicio el Programa Parcial de Urbanización “Las Ceibas Manzanillo”.

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO DE COLIMA

Publicado el 23 de agosto de 1997; en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” y su última reforma el 14 de mayo del 2016, Tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y de procedimientos para formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial de los centros de población en el municipio, a través de los Programas de Desarrollo Urbano. Contiene los criterios de zonificación, clasificación de usos del suelo y reglamenta las áreas y zonas a la cual estarán sujetas aquellas que se determinen a través de los Programas Parciales de Urbanización.

Para lograr los objetivos del Reglamento, los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, se clasifican y agrupan, de acuerdo con la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos que se generan sobre el medio ambiente. Los usos y destinos en las zonas enunciadas en el Capítulo IV Tipos básico de zonas, se permitirán ubicar conforme a su artículo 27 bajo las siguientes categorías:

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

Uso o destino compatible: el o los usos que desarrollan funciones que puedan coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada; y

Uso o destino Condicionado: él o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

PROCESOS URBANÍSTICOS AUTORIZADOS

Posterior a la autorización y publicación del Programa Parcial de Urbanización “Las Ceibas Manzanillo”, se promovió el Proyecto Ejecutivo de Urbanización del cual se obtuvo Licencia de Urbanización.

De la ejecución de las obras de urbanización, se han solicitado la incorporación municipal anticipada de 3 etapas, mismas que se mencionan a continuación:

- Incorporación anticipada de la **Primera Etapa del Fraccionamiento "Las Ceibas Manzanillo"**, publicada en el periódico Oficial “El Estado de Colima”, el día 13 de octubre de 2018.
- Incorporación municipal anticipada de la **Etapa 2** del Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Las Ceibas Manzanillo, Publicada en el periódico Oficial “El Estado de Colima”, el día 05 de septiembre de 2020.

- Incorporación Municipal Anticipada de la **Etapa 3** del Fraccionamiento Denominado "Las Ceibas Manzanillo". Publicada en el periódico Oficial "El Estado de Colima", el día 9 de diciembre de 2023.

El lote 1 de la manzana **920** y lote 1 de la manzana **923** forman parte de la incorporación anticipada de la etapa 3, ambos lotes son parte del objeto de la presente modificación.

- Actualmente se cuenta con la Constitución de Régimen en Condominio de la **Etapa 2**, denominado *Condominio Nogal*.

NOTA ACLARATORIA: No obstante, a que se ha aprobado la incorporación municipal ante la Dependencia, es importante aclarar que la Incorporación Municipal refiere a las **obras mínimas de urbanización**, es decir se han dejado las fianzas correspondientes para garantizar la conclusión de éstas al 100%. No se pretende modificar en absoluto el tipo de acabados, ni las cantidades de material, ni las obligaciones de la promovente; sujetándose en todo momento al Proyecto Ejecutivo de Urbanización y la reglamentación aplicable y vigente.

BASES DE PLANEACIÓN

Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, Colima

Clasifica al área de aplicación de presente Programa Parcial como Reserva Urbana a Corto Plazo y un área de restricción por paso de infraestructura eléctrica (**RU-CP-55, RU-CP-57 y IE-EL**).

La zonificación del Programa, el predio que interesa a este instrumento esta declarado como Habitacional densidad Alta (**H4-49 y H4-50**) y Mixto de barrio intensidad alta (**MB-53, MB3-55 y MB3-56**).

Con respecto a la estructura urbana se respetaron las vialidades:

Arteria Colectora (**AC-26 y AC-27**) en la cual se establece en el mismo Programa se deberá respetar la sección que se encuentra construida en el área urbana existente y dos

Calles de distribución (**CD-65 y CD-66**) con derecho de vía de 17.00 y 15.00 m respectivamente, así como un centro vecinal (**CV-91**).

- **Programa Parcial de Urbanización Las Ceibas Manzanillo, Ubicado en el Municipio de Manzanillo, Colima.**

Programa Parcial de Urbanización Las Ceibas Manzanillo, Ubicado en el Municipio de Manzanillo, Colima, fue aprobado por el H. Cabildo Constitucional de Manzanillo, Colima en la Sesión de Cabildo celebrada el 13 de julio del 2018, y publicado en el periódico Oficial "El Estado de Colima" el sábado 01 de septiembre de 2018, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los Folios Reales **235380-1, 235382-1, 247792-1, 247793-1, 322819-1, 322820-1** de fecha del 5 de septiembre de 2018.

LOCALIZACIÓN

El área de aplicación formada por los polígonos A y B de la parcela 56 Z-1 P1/1 del Ejido Salagua se localiza al noroeste del centro urbano de la ciudad de Manzanillo, específicamente al norte de la Delegación y zona urbana de Salagua, en Colindancia al Este con los Fraccionamiento Residencial Diamante y Brisa Esmeralda y al Sur colinda con el Fraccionamiento El Campanario.

Delimitación del Área de Aplicación

El área de aplicación comprende los lotes **1 de la Manzana 919, 1 de la Manzana 920, 1 de la Manzana 923 y 1 de la Manzana 924** del Programa Parcial de Urbanización, "Las Ceibas Manzanillo", mismas que se representan en su estado Actual la superficie y cantidad de unidades de vivienda que se pretendían en el origen.

ESTRATEGIA URBANA

Zonificación Urbana

Conforme a las disposiciones del artículo 50 al 52, 57, 60, 64 al 66, 69 y 119 fracción I del Reglamento, se contempla desarrollar 3 lotes (**H4-V**) **Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta**, 7 lotes con el uso (**MB-3**) **Mixto de Barrio Intensidad Alta**, 7 lotes (**EV**) **Espacios verdes y abiertos** destinados para Jardín Vecinal, 1 lote (**EI**) **Equipamiento Institucional** y 1 lote (**IN**) **Infraestructura**.

Lotificación

En el presente Programa Parcial se autorizaron los usos y destinos para una superficie de 100,047.64 M², de la cual se desarrollarían un total de **19 lotes**, conformados por 3 lotes H4-V (Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta), 7 lotes

MB-3 (Mixto de Barrio intensidad Alta), 1 lote IN (Infraestructura), 7 lotes EV (Espacios Verdes Abiertos) y 1 lote EI (Equipamiento Institucional).

Con la propuesta de modificación, la lotificación continua de la forma en que se autorizó originalmente, lo único que se pretende intercambiar es la cantidad de Unidades de Viviendas autorizadas por lote, conforme a la siguiente relación mostrada en la tabla:

Tabla E-1. Unidades de Vivienda autorizadas y propuestas

VERSIÓN AUTORIZADA		PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
M919	136 departamentos	M919	128 departamentos
M920	40 departamentos	M920	56 departamentos
M923	120 departamentos	M923	104 departamentos
M924	80 departamentos	M924	88 departamentos
376 DEPARTAMENTOS AUTORIZADOS		376 DEPARTAMENTOS MODIFICADOS	

Cálculo de Área de Cesión (Autorizada)

En el documento autorizado y publicado se presentó el análisis del área de cesión para destinos de la siguiente manera:

En la siguiente tabla se muestra la superficie de cesión conforme a lo autorizado y publicado

Cálculo del Área de Cesión (situación Autorizada).

ZONA	LOTES	ÁREA VENDIBLE	REQUERIMIENTO	CESIÓN
H4-V	3 (312 VIVIENDAS VERTICALES)	24,443.00 M ²	17 M ² x vivienda	5,304.00 M ²
MB-3	7	41,156.54 M ²	20 %	8,231.31 M ²
TOTAL	10	65,599.54 M²		13,535.31 M²

Comparativa del área de cesión

El proyecto considero un total de 8 lotes de cesión para destinos de equipamiento urbano, dichos lotes suman un total de **13,637.07 m²**.

CÁLCULO	CESIÓN GENERADA
13,535.31 m ²	13,637.07 m ²

Se presenta un superávit de **101.76 m²**.

Resumen General de Áreas

Área Vendible	65,599.54 M ²	65.57 %
Área de cesión	13,637.07 M ²	13.63 %
Área de infraestructura	387.86 M ²	0.39 %
Área vialidades	20,423.17 M ²	20.41 %
Área Total:	100,047.64 M²	100%

En el cálculo de la superficie de cesión para destinos, se consideró para los lotes zonificados como Mixto de Barrio Intensidad Alta, MB-3, en razón del 20% del área vendible, sin embargo, considerando lo que señala el artículo 139, fracción VI, del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, que a la letra dice *“Para las zonas de uso mixto con habitacional plurifamiliar horizontal y vertical de densidad alta, tipo H4-H, y H4-V, la superficie relativa a la cesión al ayuntamiento se calculará a razón de 17.00 metros cuadrados por unidad de vivienda; destinándose en las mismas proporciones que el resto de los usos mixtos”*, lo correcto es calcularla en razón de 17 m² por unidad de vivienda, por lo que para explicar la situación de la superficie de cesión calculada conforme a reglamento tanto en la autorización original como en la modificada, se tiene lo siguiente:

Cálculo del área de cesión conforme a la propuesta de modificación

MANZANA	LOTES	ZONA	SUP	UNIDADES DE VIVIENDA AUTORIZADAS	UNIDADES DE VIVIENDA MODIFICADAS	CESIÓN REQUERIDA POR REGLAMENTO 17M ² /UV AUTORIZADAS	CESIÓN REQUERIDA POR REGLAMENTO 17M ² /UV MODIFICADA	CESIÓN OTORGADA EN FRACCIONAMIENTO
919	1	MB3	10657,07	136	128	2.312,00	2.176,00	
	2	EV	1580,64	0				1.580,64
920	1	MB3	5722,53	40	56	680,00	952,00	
921	1	H4V	8507,69	96	96	1.632,00	1.632,00	
	2	IN	387,86	0				NA
	3	EI	3506,64	0				3.506,64
	4	MB3	8411,63	64	64	1.088,00	1.088,00	
	5	MB3	205,57	0		41,11	41,11	
	6	EV	593,23	0				593,23
	7	MB3	157,1	0		31,42	31,42	
	8	EV	150,95	0				150,95
922	1	H4V	8381,01	120	120	2.040,00	2.040,00	
	2	H4V	7554,3	96	96	1.632,00	1.632,00	
	3	EV	217,87	0				217,87
923	1	MB3	8439,4	120	104	2.040,00	1.768,00	
924	1	MB3	7563,24	80	88	1.360,00	1.496,00	
925	1	EV	3162,48	0				3.162,48
926	1	EV	2058,36	0				2.058,36
927	1	EV	2366,9	0				2.366,90
TOTALES			79624,47	752	752	12,856.53	12,856.53	13.637,07
DIFERENCIA EN LA SUPERFICIE DE CESIÓN (SUPERÁVIT)								780,54

Cabe señalar que la **superficie de Cesión Generada** no se modifica en el documento, solo se modifica el cálculo de Cesión en base al Artículo 139, fracción VI, del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

En la siguiente tabla se muestra la superficie de cesión conforme a la propuesta de Modificación.

De acuerdo a lo señalado en el artículo **139 fracción VI** segundo párrafo, referente al cálculo de la cesión al ayuntamiento en las zonas mixtas con habitacional plurifamiliar horizontal y vertical, esta se calculará en 17m² por unidad de vivienda.

Tabla E-6. Cálculo del Área de Cesión de la Propuesta de Modificación.

ZONA	LOTES	ÁREA VENDIBLE	REQUERIMIENTO	CESIÓN
H4-V	3 (312 VIVIENDAS VERTICALES)	24,443.00 M ²	17 M ² x vivienda	5,304.00 M ²
MB-3	5 (440 VIVIENDAS VERTICALES)	40,793.87 M ²	17 M ² x vivienda	7,480.00 M ²
MB-3	2	362.67 M ²	20 %	72.66 M ²
TOTAL	10	65,599.54 M²		12,856.53 M²

Comparativa del área de cesión de la Propuesta de Modificación.

El superávit de cesión varía respecto a la publicación del programa parcial, debido a que originalmente se calculó en términos de porcentaje (20%) y en esta modificación se está calculando en términos del número de unidades de vivienda.

CÁLCULO	CESIÓN GENERADA
12,856.53 m ²	13,637.07 m ²

Se presenta un superávit de 780.54 m².

Estructura Vial

En lo referente a las vialidades, se mantienen según lo autorizado, no se modifican ni en sección ni en trazo, respetando tanto a lo señalado en el instrumento de planeación que corresponde, así como a lo indicado en el Dictamen de Vocación del Suelo Modalidad III, ya referidos y descritos ambos en la sección de antecedentes de planeación.

Compatibilidad de Usos de Suelo

H4-V Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAM TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIAL Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS EN PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
MB-3 Mixto de Barrio Intensidad Alta	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAM TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	COMERCIAL Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	OFICINAS EN PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
EV Espacios Verdes Abiertos	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO
EI Equipamiento Institucional	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO DE BARRIO
	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
IN Infraestructura	PREDOMINANTE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
	COMPATIBLE	NINGUNO

a) Normas de Control de Intensidad de Edificación

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MININO	INDICE EDIF.	COS	CUS	ALTURA MAXIMA	RESTRICCIONES					
							EST	F	P	L	% JARDIN	M. EDIF
H4-V	200	12	30	0.80	2.8	R	1	5	3	-	20	Varia
MB-3	120	10	-	0.80	2.4	R	T	5	3	-	20	Varia
EI	s/norma	-	-	s/norma	s/norma	s/norma	T	5	-	-	30	Varia
EV	s/norma	-	-	0.05	0.05	R	T	-	-	-	-	Abierto
IN	-	-	-	0.7	2.1	R	T	5	5	5	20	Abierto

R = Resultado de aplicar el COS y CUS respectivamente.

T = Según Tabla.

s/norma = según norma

Normas de Ingeniería Urbana

Las normas a aplicar corresponden a las autorizadas en origen y al Proyecto Ejecutivo de Urbanización autorizado, en esta acción no se pretende modificar en lo general ni en lo particular, por lo que permanecerán conforme a la publicación.

ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos de la Modificación Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento "Las Ceibas Manzanillo" y las acciones que se requieran ejecutar para concluir la adecuación espacial de los predio incluidas las

pendientes del mismo, son responsabilidades del promotor y en apego a lo que establece el artículo 293 de La Ley estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se establecieron con la autorización del Programa Parcial y el respectivo Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

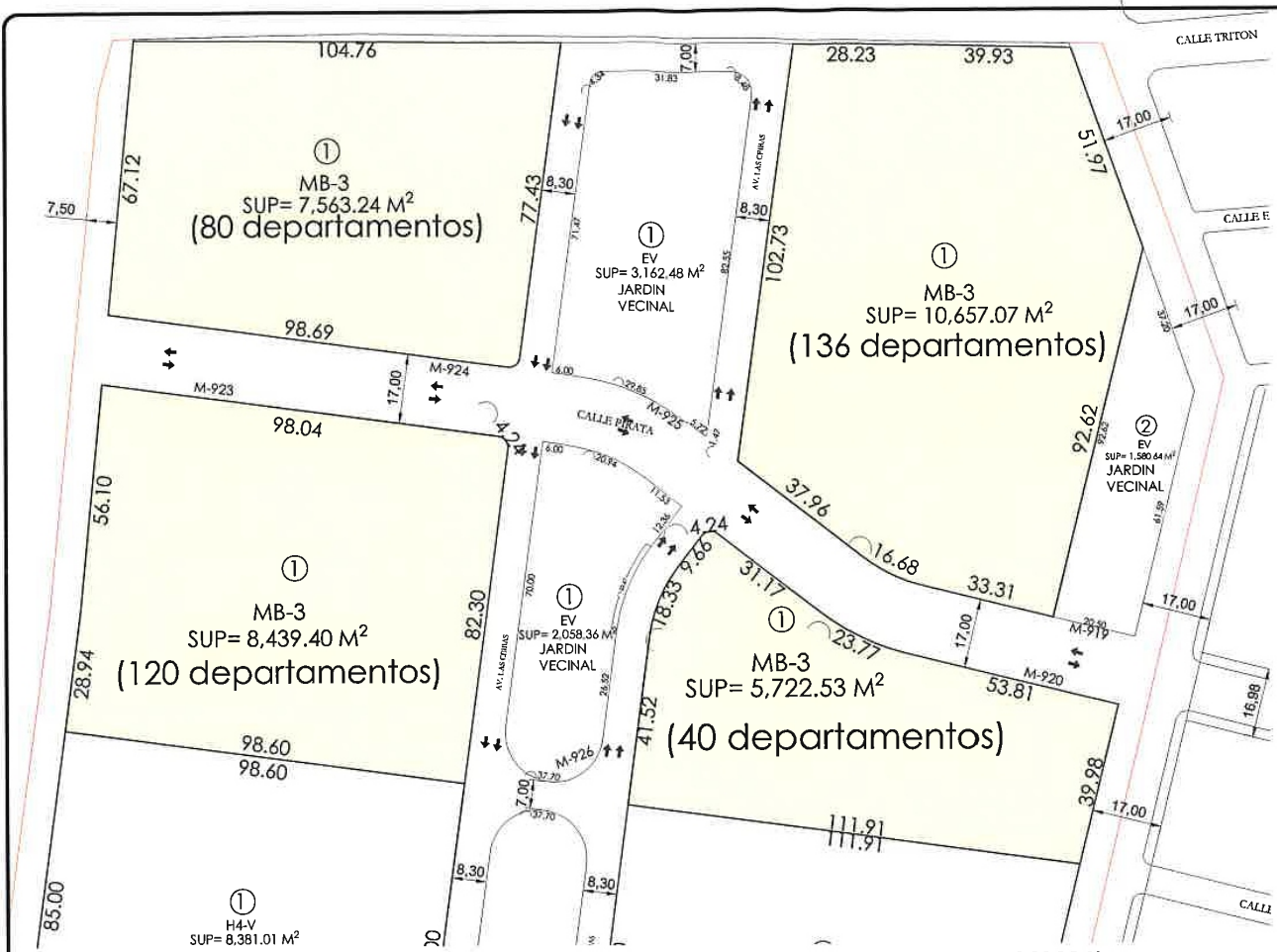
Cómo lo establece el Artículo 295 de la Ley, el urbanizador o promotor aportará mediante convenio, la construcción o mejoramiento de la vialidad de liga denominada Mezquita Azul, de la infraestructura, del equipamiento y de las instalaciones que, estando localizadas fuera de la zona a urbanizar, en forma directa se requieran para su adecuado funcionamiento; conforme se precise en el Programa Parcial de Urbanización y de acuerdo a las bases que se establezcan en la Ley de Ingresos Municipal y otras disposiciones aplicables.

Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, pública o privada, requerirá la autorización del H. Ayuntamiento de Manzanillo por medio de la dependencia municipal, conforme a lo que establece las leyes y normas en materia de Desarrollo Urbano, previo a la autorización del Título Octavo de la Ley.

CONCLUSIONES

1. La Modificación al Programa Parcial de Urbanización Las Ceibas Manzanillo, ubicado en el Municipio de Manzanillo, Colima, comprende únicamente la cantidad de unidades de vivienda en 4 manzanas, sin que se altere el número total autorizadas en origen.
 2. Se modifica el número de departamentos de los lotes 1 de la manzana 920, 1 de la manzana 923, ambos lotes ya incorporados, así también, se modifica el número de departamentos de los lotes 1 de la manzana 924, 1 de la manzana 919, ambos lotes sin incorporar. En todos los casos la superficie y geometría se mantienen como fueron autorizados.
 3. Se mantiene la zonificación autorizada de origen, estructura vial y las acciones urbanas autorizadas de origen;
 4. El resumen de áreas no se altera;
 5. A pesar de que la superficie de cesión otorgada es mayor a la resultante del cálculo por unidad de vivienda, no se pretende modificar, por lo que existe un superávit de 780.54 m²
 6. No se requieren anuencias vecinales dado que las etapas urbanizadas e incorporadas se mantienen como originalmente se autorizaron;
 7. En el plano denominado **LOTIFICACION (L-1)**, es el único lugar en donde se habrá de representar la redistribución de las unidades de viviendas.
 8. El total de departamentos a desarrollar en el área de aplicación de esta propuesta de modificación es de 376 de un total de 752 unidades de vivienda. Es decir que, no se altera el número global de departamentos y como se revisó en el apartado de las superficies de cesión, tampoco se altera la superficie vendible, ni la superficie vial, ni la de cesión para destinos.
 9. No hay modificaciones a la estructura urbana ni tampoco a la zonificación establecida en el programa parcial autorizado.
-

SIN TEXTO



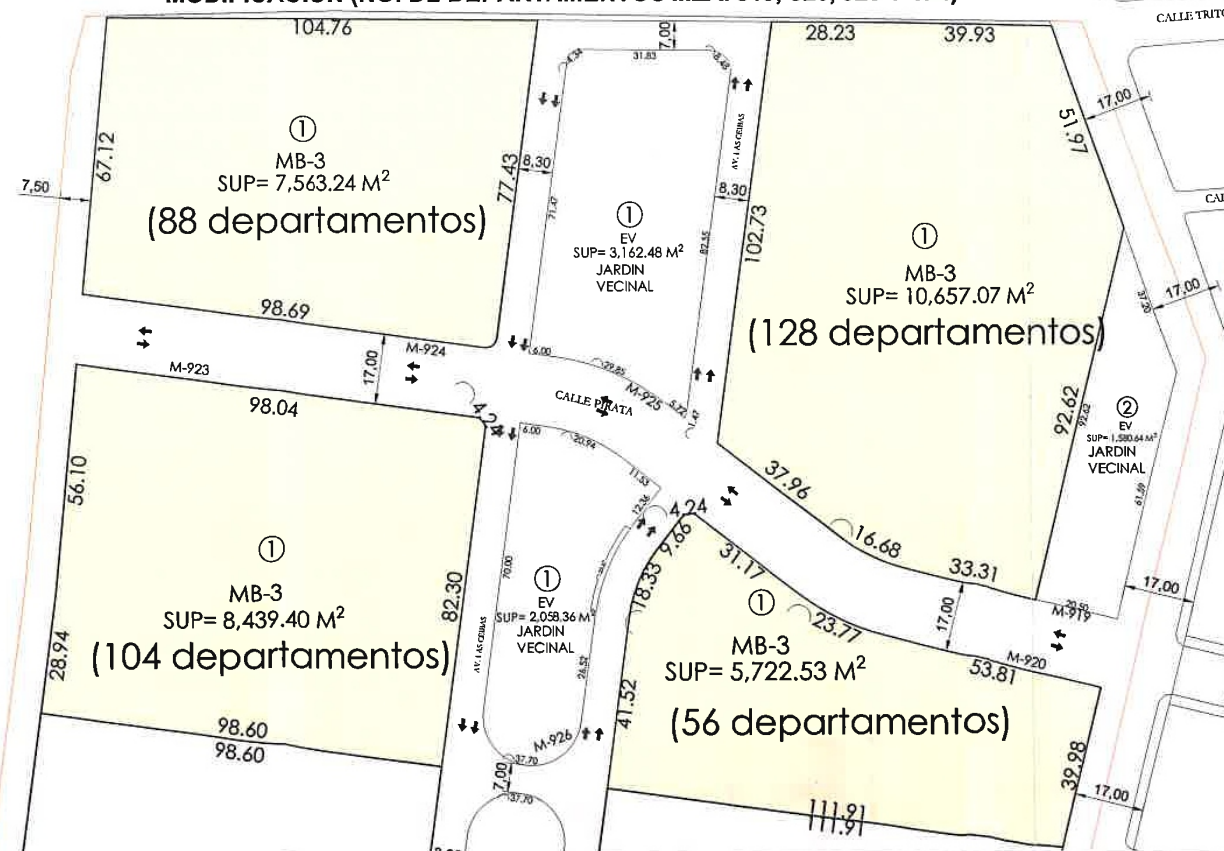
COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS
H4-V Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta	PREDOMINANTE COMPATIBLE COMPATIBLE COMPATIBLE CONDICIONADO CONDICIONADO CONDICIONADO	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALOJAM TEMPORAL RESTRINGIDO ESPACIOS ABIERTOS COMERCIAL Y SERVICIOS BASICOS OFICINAS EN PEQUEÑA ESCALA MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
MB-3 Mixto de Barrio Intensidad Alta	PREDOMINANTE PREDOMINANTE PREDOMINANTE COMPATIBLE COMPATIBLE COMPATIBLE COMPATIBLE COMPATIBLE CONDICIONADO	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALOJAM TEMPORAL RESTRINGIDO COMERCIAL Y SERVICIOS BASICOS OFICINAS EN PEQUEÑA ESCALA MANUFACTURAS DOMICILIARIAS EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL ESPACIOS ABIERTOS COMERCIO TEMPORAL
EV Espacios Verdes Abiertos	PREDOMINANTE COMPATIBLE	RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS NINGUNO
EI Equipamiento Institucional	PREDOMINANTE COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO DE BARRIO EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS
IN Infraestructura	PREDOMINANTE COMPATIBLE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA NINGUNO

TABLA DE INTENSIDADES DE USO

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MININO	INDICE EDIF.	COS	CUS	ALTURA MAXIMA	EST	RESTRICCIONES				
								F	P	L	% JARDIN	M. EDIF
H4-V	200	12	30	0.80	2.8	R	1	5	3	-	20	Varia
MB-3	120	10	-	0.80	2.4	R	T	5	3	-	20	Varia
EI	s/norma	-	-	s/norma	s/norma	s/norma	T	5	-	-	30	Varia
EV	s/norma	-	-	0.05	0.05	R	T	-	-	-	-	Abierto
IN	-	-	-	0.7	2.1	R	T	5	5	5	20	Abierto

MODIFICACIÓN (NO. DE DEPARTAMENTOS MZA. 919, 920, 923 Y 924)



MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN LAS CEIBAS MANZANILLO



SIMBOLOGÍA

- H4-V HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD ALTA
- MB-3 MIXTO DE BARRIO DENSIDAD ALTA
- EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
- EI EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
- ➔ SENTIDO VIAL



USO	H4-V	MB-3	EI	EV	IN	TOTAL
No. LOTES	3	7	1	7	7	19



PROMOTOR:
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LOS PATOS S.A. DE C.V.
ARQ. CARLOS TEODORO MICHEL REZA REPRESENTANTE LEGAL

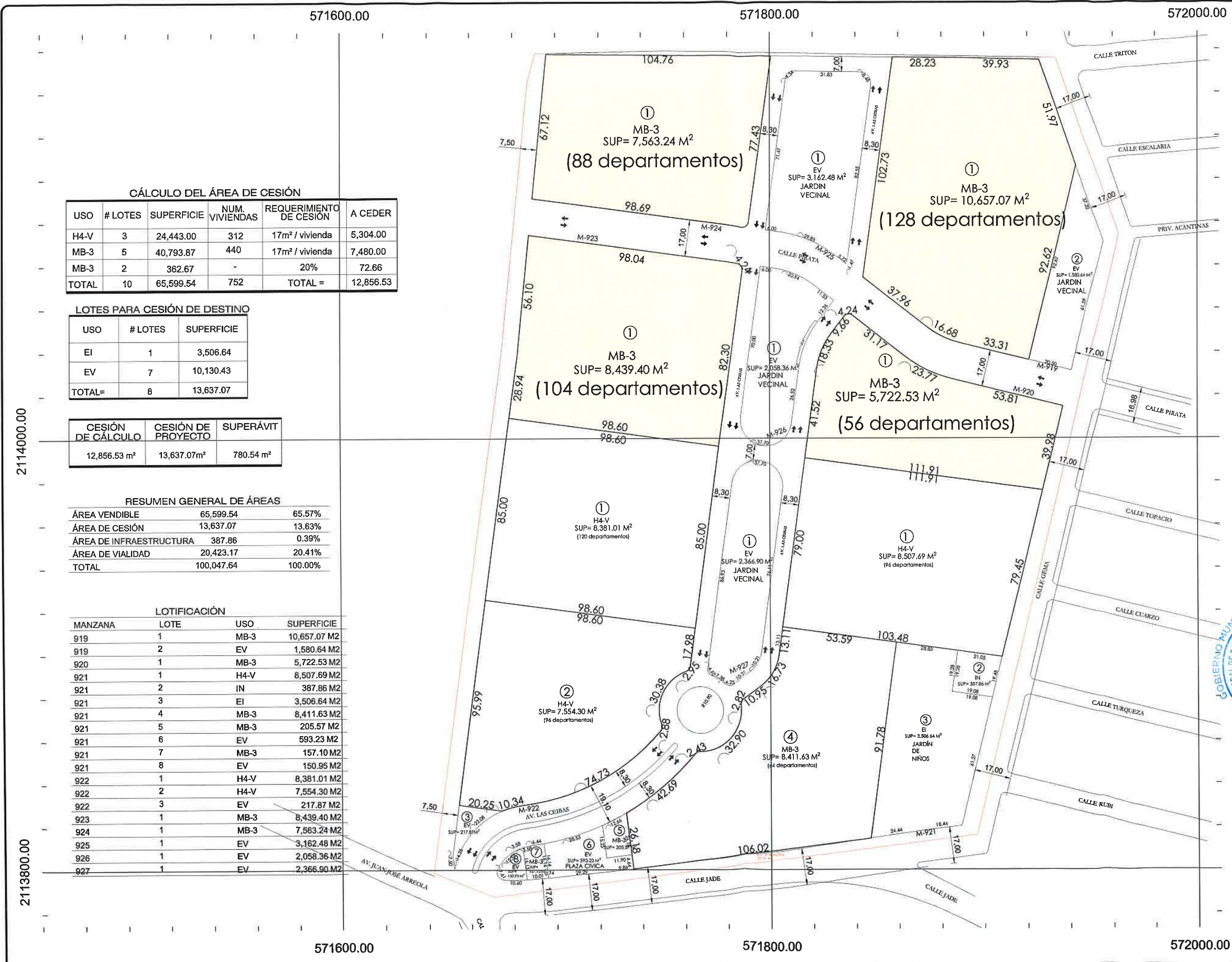
UBICACIÓN:
MANZANILLO, COL.

PERITO URBANO:
conurbaba CONSULTORIA URBANA Y AMBIENTAL
M. ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS PERITO URBANO 08
PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS
TEL: 312 32 0 34 15 conurbacolima@gmail.com COLIMA, COL.

PLANO:
LOTIFICACIÓN MODIFICADA
ESCALA: 1:1666.67

LUGAR Y FECHA:
MANZANILLO, COL., MARZO DE 2025

NUMERO DE LAMINA:
3



CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

USO	# LOTES	SUPERFICIE	NUM. VIVIENDAS	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H4-V	3	24,443.00	312	17m ² / vivienda	5,304.00
MB-3	5	40,793.87	440	17m ² / vivienda	7,480.00
MB-3	2	362.67	-	20%	72.66
TOTAL	10	65,599.54	752	TOTAL =	12,856.53

LOTES PARA CESIÓN DE DESTINO

USO	# LOTES	SUPERFICIE
EI	1	3,506.64
EV	7	10,130.43
TOTAL=	8	13,637.07

CESIÓN DE CÁLCULO	CESIÓN DE PROYECTO	SUPERÁVIT
12,856.53 m ²	13,637.07 m ²	780.54 m ²

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

ÁREA VENDIBLE	65,599.54	65.57%
ÁREA DE CESIÓN	13,637.07	13.63%
ÁREA DE INFRAESTRUCTURA	387.86	0.39%
ÁREA DE VIALIDAD	20,423.17	20.41%
TOTAL	100,047.64	100.00%

LOTIFICACIÓN

MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE
919	1	MB-3	10,657.07 M2
919	2	EV	1,580.64 M2
920	1	MB-3	5,722.53 M2
921	1	H4-V	8,507.69 M2
921	2	IN	387.86 M2
921	3	EI	3,506.64 M2
921	4	MB-3	8,411.63 M2
921	5	MB-3	205.57 M2
921	6	EV	593.23 M2
921	7	MB-3	157.10 M2
921	8	EV	150.95 M2
922	1	H4-V	8,381.01 M2
922	2	H4-V	7,554.30 M2
922	3	EV	217.87 M2
923	1	MB-3	8,439.40 M2
924	1	MB-3	7,563.24 M2
925	1	EV	3,162.48 M2
926	1	EV	2,058.36 M2
927	1	EV	2,366.90 M2

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN LAS CEIBAS MANZANILLO



SIMBOLOGÍA

- H4-V HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD ALTA
- MB-3 MIXTO DE BARRIO DENSIDAD ALTA
- EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
- EI EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
- ➔ SENTIDO VIAL

USO DEL SUELO
 MEDIDAS DE LOS LINDEROS
 SUPERFICIE DEL PREDIO

USO	H4-V	MB-3	EI	EV	IN	TOTAL
No. LOTES	3	7	1	7	1	19

GOBIERNO MUNICIPAL DE MANZANILLO
 SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
 DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y PLANEACIÓN

PROMOTOR:
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LOS PATOS S.A. DE C.V.
 ARQ. CARLOS TEODORO MICHEL REZA
 REPRESENTANTE LEGAL

UBICACION:
MANZANILLO, COL.

PERITO URBANO

M. ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
 PERITO URBANO 08
 PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS
 TEL: 312 32 0 34 15 conurbacolima@gmail.com COLIMA, COL.

PLANO:
LOTIFICACIÓN MODIFICADA
 ESCALA: 1:1666.67

LUGAR Y FECHA:
 MANZANILLO, COL., MARZO DE 2025

NÚMERO DE LAMINA:
3

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