



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIA GENERAL DE
GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ

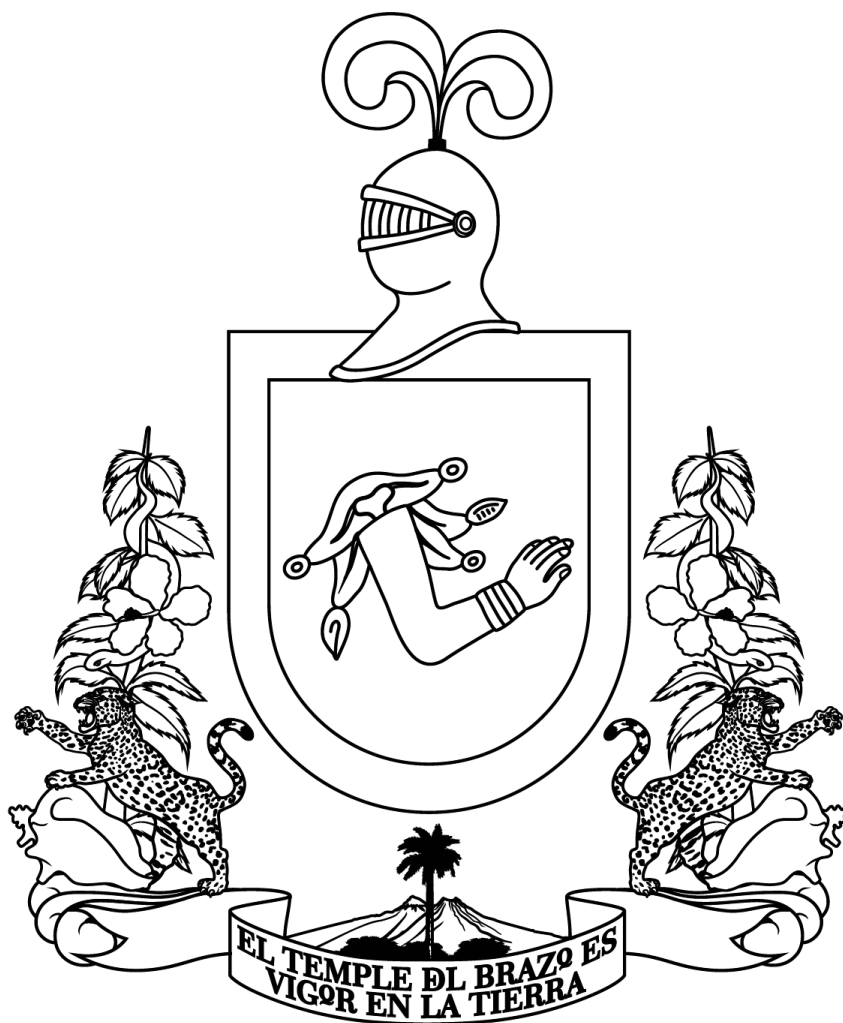
Las leyes, decretos y demás disposiciones obligan y surten sus efectos desde el día de su publicación en este Periódico, salvo que las mismas dispongan otra cosa.



www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



EDICIÓN ORDINARIA

SÁBADO, 25 DE FEBRERO DE 2023

TOMO CVIII
COLIMA, COLIMA

SUPLEMENTO
NÚM. 2

NÚM.

9

12 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN A LA ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, ESPECÍFICAMENTE EN EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL 07-01-13-042-111-000.

Pág. 3

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

QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN A LA ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, ESPECÍFICAMENTE EN EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL 07-01-13-042-111-000.

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 02.073/2023, de fecha 17 de febrero de 2023, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día de su 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 a la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, específicamente en el predio identificado con la clave catastral 07-01-13-042-111-000**, promovido por el Arq. Jorge Adrián Lepe Reyes, representante legal de J. L. N. Contemporánea S. A. de C. V.

SEGUNDO.- Que la ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, fue aprobado por el H. Cabildo de ese municipio, el 14 de noviembre del año 2014, y mediante Acuerdo del Ejecutivo a mi cargo se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", en su edición Núm. 09, de fecha 21 de febrero de 2015.

TERCERO.- Que el H. Cabildo del municipio de Manzanillo, en sesión celebrada el día 01 de agosto de 2022, aprobó la **Modificación a la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, específicamente en el predio identificado con la clave catastral 07-01-13-042-111-000**, según consta en la certificación expedida el día de su fecha por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Manzanillo, Colima, cuyo original obra en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

CUARTO.- Que 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, en términos del Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, dictaminó la congruencia de la **Modificación a la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, específicamente en el predio identificado con la clave catastral 07-01-13-042-111-000**, de la cual solicita su publicación.

QUINTO.- 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 a la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, específicamente en el predio identificado con la clave catastral 07-01-13-042-111-000**.

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 a la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, específicamente en el predio identificado con la clave catastral 07-01-13-042-111-000**, aprobada por el H. Cabildo de ese municipio el 01 de agosto de 2022.

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 20 de febrero de 2023.

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

LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ
Firma.

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

FASE DE ANTECEDENTES

INTRODUCCIÓN

Con el fin de lograr un orden de los usos y giros permitidos dentro de la zona urbana, la Actualización al Programa Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, Colima, ha destinado áreas para el desarrollo de actividades que, por las mismas necesidades del entorno y con el fin de obtener un mayor aprovechamiento de los espacios habitacionales, mixtos y, comerciales y de servicios, se han agrupado en zonas donde las condiciones de la zona les permite tener un mayor crecimiento y desarrollo; y, es el caso de un predio de tipo urbano, identificado como Lote 21 de la Manzana 76, que se encuentran sobre el Blvd. Miguel de la Madrid Hurtado, en la localidad de Santiago, insertado dentro de una zona identificada como CD3-45 Corredor Comercial y de Servicios Intensidad Alta; donde se pretende por interés del inversionista, modificar la intensidad de edificación. De tal manera que, el presente estudio pretende lograr la modificación en la intensidad de edificación de una zona específica del documento que contiene la Actualización al Programa Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, Colima, específicamente en un predio de tipo urbano, identificado con Clave Catastral 07-01-13-042-111-000, con una extensión superficial de 375.834 m², localizado en la Colonia Abelardo L. Rodríguez, de la localidad de Santiago, municipio de Manzanillo Colima; que actualmente tiene un uso de suelo CD3 Corredor Comercial y de Servicios Intensidad Alta, y, se pretende convertirlo en CD4 Corredor Comercial y de Servicios Intensidad Máxima. De esta manera y en estricto apego a la legislación en materia de Asentamientos Humanos y a los procedimientos administrativos que de ella derivan, el Arq. Jorge Adrián Lepe Reyes, en su calidad de Representante Legal (ver anexo documental) de la empresa J.L.N. Contemporánea, S.A. de C.V., pone a consideración del H. Ayuntamiento de Manzanillo con una estructura metodológica acorde a lo dispuesto a la normatividad y legislación vigente, el presente documento.

OBJETIVO GENERAL

Modificación a la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, Colima; publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" con fecha sábado 21 de Febrero de 2015.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

La Modificación en la Zonificación, específicamente en la intensidad de edificación de un predio identificado con Clave Catastral 07-01-13-042-111-000, con una extensión superficial de 375.834 m², localizado en la Colonia Abelardo L. Rodríguez, de la localidad de Santiago, municipio de Manzanillo, Colima. Que actualmente se encuentra identificado con una zonificación de tipo CD3 Corredor Comercial y de Servicios Intensidad Alta y, se pretende modificar a CD4 Corredor Comercial y de Servicios Intensidad Máxima.

ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD

Mediante Escritura Pública No. 13,365 de fecha 17 de noviembre de 2012 y, ante la Fe del Lic. René Manuel Tortolero Santillana, Titular de la Notaría Pública No. 4 de Manzanillo, Colima; se llevó a cabo el Contrato de Compra-Venta del inmueble de tipo Urbano identificado como Lote 21, de la Manzana 76, de la Zona 1, ubicado en la Calle Independencia, de la Colonia Abelardo L. Rodríguez, que celebraron por una parte el C. José Rosario Barragán Lara, como la parte vendedora y, por otra parte el C. Carlos Ernesto Rivadeneira González, como la parte compradora. Dicho instrumento quedó debidamente inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Colima, Colima; bajo el Folio Real 282874-1.

Mediante Escritura Pública No. 35,392 de fecha 12 de julio de 2021 y, ante la Fe del Lic. Luis Fernando Bravo Sandoval, Titular de la Notaría Pública No. 2 de la demarcación de Manzanillo, Colima; se llevó a cabo el Contrato de Compra-Venta del inmueble de tipo Urbano, ubicado en la Calle Independencia identificado como Lote 21, de la Manzana 76, de la Zona 1, de la Colonia Abelardo L. Rodríguez, en la localidad de Santiago, que celebraron por una parte el C. Carlos Ernesto Rivadeneyra González, como la parte vendedora y, por otra la empresa denominada J.L.N. Contemporánea, S.A. de C.V., representada por el Arq. Jorge Adrián Lepe Reyes, como la parte compradora. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Folio Real 282874-1, con fecha del 29 de julio del 2021.

BASES JURÍDICAS

Con el fin de garantizar la legalidad de la presente solicitud, los planteamientos se hacen en base al siguiente ordenamiento del territorio y desarrollo de los asentamientos humanos, vigente y aplicable:

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, que establece:

Artículo 76.- Los programas de desarrollo urbano, podrán ser modificados o cancelados cuando: Fracción I.- Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen.

Y en este sentido, la necesidad del promovente para realizar una inversión costeable, que le permita aprovechar en su máxima capacidad, de acuerdo a los lineamientos aplicables en la materia, la utilización del suelo.

Artículo 77.- La modificación o cancelación, podrá ser solicitada ante la autoridad correspondiente por: Fracción VIII.- Los ciudadanos.

BASES DE PLANEACIÓN

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

La presente solicitud plantea sus argumentos en base a los instrumentos y ordenamientos aplicables en materia de desarrollo urbano; donde la Actualización del Programa Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, Colima, contempla el predio identificado con Clave Catastral 07-01-13-042-111-000, dentro de un área identificada como Área de Urbanización Progresiva, denominada AU-UP-2; respecto a la zonificación el predio está considerado dentro de una zona identificada como CD3-45 Corredor Comercial y de Servicios Intensidad Alta y, respecto a la Estructura Urbana se consideran dos vialidades con las que colinda: al poniente con Privada Santiago y, al sur con Calle Independencia, identificada en ese tramo también como Blvd. Miguel de la Madrid Hurtado.

DIAGNÓSTICO

LOCALIZACIÓN

El predio objeto de la presente solicitud, se localiza dentro de la Zona Urbana de Santiago, área identificada como de urbanización progresiva, perteneciente al municipio de Manzanillo, Colima; el predio se encuentra haciendo esquina con Privada Santiago y Blvd. Miguel de la Madrid Hurtado (calle Independencia), de la Colonia Abelardo L. Rodríguez, de la misma localidad de Santiago.

CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA ZONA

El predio se localiza dentro de una zona de Urbanización Progresiva, por lo tanto, es una zona que cuenta con todos los servicios tanto de agua potable, drenaje, alcantarillado y energía eléctrica; las vialidades con las que colinda son vialidades consolidadas. Sobre el Blvd. Miguel de la Madrid, las banquetas están construidas en su totalidad, con pavimento asfáltico y vialidades laterales adoquinadas; la privada Santiago no cuenta con banquetas puesto que es una calle cerrada de 6.00 mts, sin embargo, su pavimento es a base de concreto hidráulico. Dentro del predio se encuentra una obra en proceso de construcción; el predio está delimitado en su totalidad con muro perimetral.

Este predio como se mencionó previamente, se localiza en esquina, por lo que tiene frente por 2 vialidades identificadas como Blvd. Miguel de la Madrid H. y, Privada Santiago, de la Colonia Abelardo L. Rodríguez, en la localidad de Santiago. Cabe señalar que, de acuerdo al proyecto arquitectónico que ya cuenta con una licencia de construcción emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Manzanillo, Colima, cuenta con el número de cajones de estacionamiento para cada unidad de vivienda, incluso de los que se requerirán una vez modificada la intensidad de edificación.

ÁREAS DE CESIÓN

Respecto a las áreas de cesión para destinos, el artículo 139, fracción VII del Reglamento, señala que las zonas comerciales y de servicios -(CD para este caso)-, comprenderá el 15% de la superficie vendible de esta zona a desarrollar (...). Dicho

esto, es importante recalcar que la superficie vendible de este predio no se modifica, ya que la presente solicitud contempla cambiar únicamente la intensidad de edificación, con la misma zonificación CD Comercial y de Servicios que ya cuenta, modificándola a CD-4 que refiere a la intensidad máxima; por lo tanto, no procede la consideración en el aumento de las áreas de cesión, para esta modificación.

PROPUESTA

DE MODIFICACIÓN A LA DENSIDAD DE EDIFICACIÓN

El predio de interés tiene un uso de suelo compatible con el requerido para su funcionamiento; sin embargo, para el promotor es indispensable que la intensidad de edificación se amplíe, de manera que el proyecto sea costeable para su desarrollo; por lo que, se solicita la modificación del predio urbano localizado dentro de la zona identificada como CD3-45 Corredor Comercial y de Servicios Intensidad Alta, modificando únicamente la densidad de edificación de este predio a CD4 Corredor Comercial y de Servicios Intensidad Máxima, debiendo generar una nueva área de este tipo.

De manera que, para lograr dicha modificación se deberá ajustar la descripción de la zona CD3-45, y una vez realizados los ajustes en su descripción, deberá decir:

CD3-45: Corredor Comercial y de Servicios con una superficie aproximada de 7.13 has., se ubica sobre la VP-1, delimitada por la zona IE-DR-4 y la zona de RU-CP-10. Corresponde al Área AU-UP-2, AU-RN-7, AU-RN-8 y PP-PF-1.

Así mismo se generaría la zona de nueva creación de CD4 Corredor Comercial y de Servicios Intensidad Máxima, con el numeral que le ha asignado el Ayuntamiento de Manzanillo, de acuerdo al consecutivo correspondiente para esta zonificación, dentro del propio programa a modificar; quedando descrito de la siguiente manera:

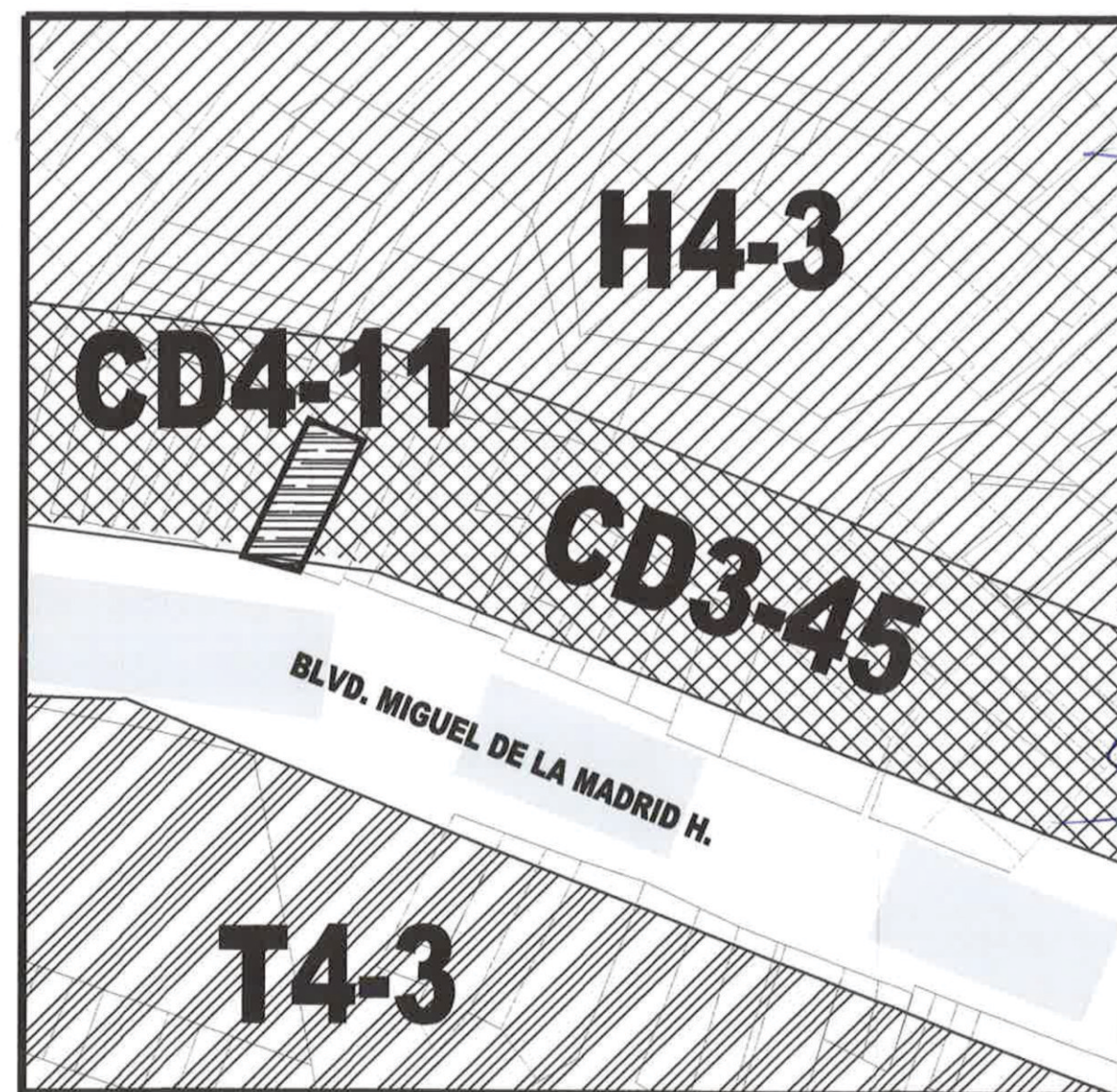
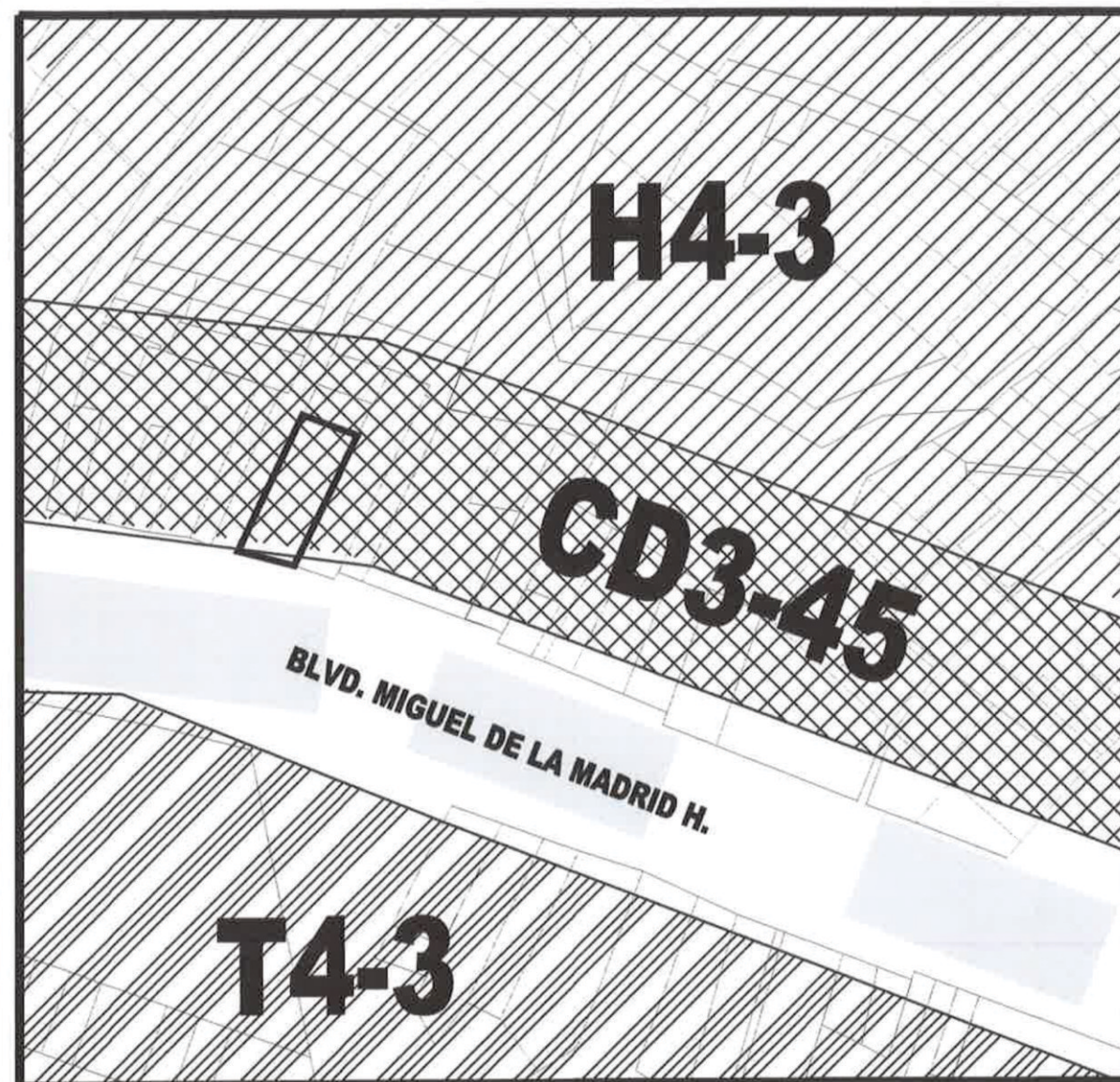
CD4- 11: Zona que cuenta con una superficie de .0375 has., delimitada al norte, oriente y poniente por la zona CD3-45; al sur por la VP-1. Corresponde al área AU-UP-2.

Quedando las superficies tal como se plasman en el Cuadro 1:

RESUMEN DE MODIFICACIÓN EN LA ZONIFICACIÓN A LA ACTUALIZACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE MANZANILLO, COLIMA.			
ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE ACTUAL EN BASE AL PDUM	SUPERFICIE QUE SE EXTRAE DE ESTA ZONA	SUPERFICIE FINAL EN LA MODIFICACIÓN
CD3-45	7.14 Has.	.0375 Has	7.13 Has.
CD4-11*	----- Has.	----- Has.	0.0375 Has.

De acuerdo al Capítulo XI Artículo 78 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, la zona de Corredores Comerciales y de Servicios Intensidad Máxima (CD4), define y describe sus compatibilidades y lineamientos, mismos que deberán atenderse en relación a ello.

Cabe señalar que la Clasificación de Áreas, la Zonificación y la Estructura Urbana, plasmadas en la Actualización al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de población de Manzanillo, Colima, NO SE MODIFICAN. Por lo que, del punto de vista técnico, de planeación y de estructuración urbana, dicho planteamiento es totalmente factible, por lo deberá plasmarse en la Actualización al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de población de Manzanillo, Colima.



ESTUDIO

MODIFICACIÓN A LA ACTUALIZACIÓN
DEL PROGRAMA DE DESARROLLO
URBANO DE MANZANILLO, COLIMA.

PROMOVENTE

J.L.N. CONTEMPORÁNEA S.A. DE C.V.

UBICACIÓN

Calle Independencia Lote 21, Manzana 76, Zona 1
Colonia Abelardo L. Rodríguez, Santiago, Manzanillo, Colima

LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

DATOS DE LA PROPIEDAD

CALLE INDEPENDENCIA LOTE 21, MANZANA 76, ZONA 1
COLONIA ABELARDO L. RODRIGUEZ, SANTIAGO
MANZANILLO, COLIMA.
FOLIO REAL 282874-I
CLAVE CATASTRAL: 07-01-13-042-111-000
SUPERFICIE TOTAL: 375.834 M2

H4- Habitacional
Densidad Alta

CD3 Corredor Comercial y de
Servicios, Intensidad Alta

CD4 Corredor Comercial y de
Servicios, Intensidad Máxima
(de nueva creación)

T4 Turístico Hotelero
Densidad Alta

CONSULTORIA

Ana Laura
Bravo Sandoval
Arquitecta Urbanista

CONTENIDO

ZONIFICACIÓN
ESTADO ACTUAL
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

NOTA

La empresa consultora no se hace responsable por el uso
inadecuado e irresponsable de esta información, así como
de cualquier modificación o reproducción total o parcial, sin
previa autorización del consultor.

NORTE

ELABORÓ PLANO

M. ARQ. ALBB

Nº DE LÁMINA

A1

ESCALA GRÁFICA

0 10 20 45 60 m

LUGAR Y FECHA

MANZANILLO, COLIMA; JUNIO DEL 2022.

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

**PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Ma Guadalupe Solís Ramírez

Secretaria General de Gobierno

Guillermo de Jesús Navarrete Zamora

Director General de Gobierno

Licda. Adriana Amador Ramírez

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

CP. Betsabé Estrada Morán

ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez

ISC. José Manuel Chávez Rodríguez

C. Luz María Rodríguez Fuentes

LI. Marian Murguía Ceja

LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías

Lic. Gregorio Ruiz Larios

Mtra. Lidia Luna González

C. Ma. del Carmen Elisea Quintero

Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo

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

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

Tel. (312) 316 2000 ext. 27841

publicacionesdirecciongeneral@gmail.com

Tiraje: 500