



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

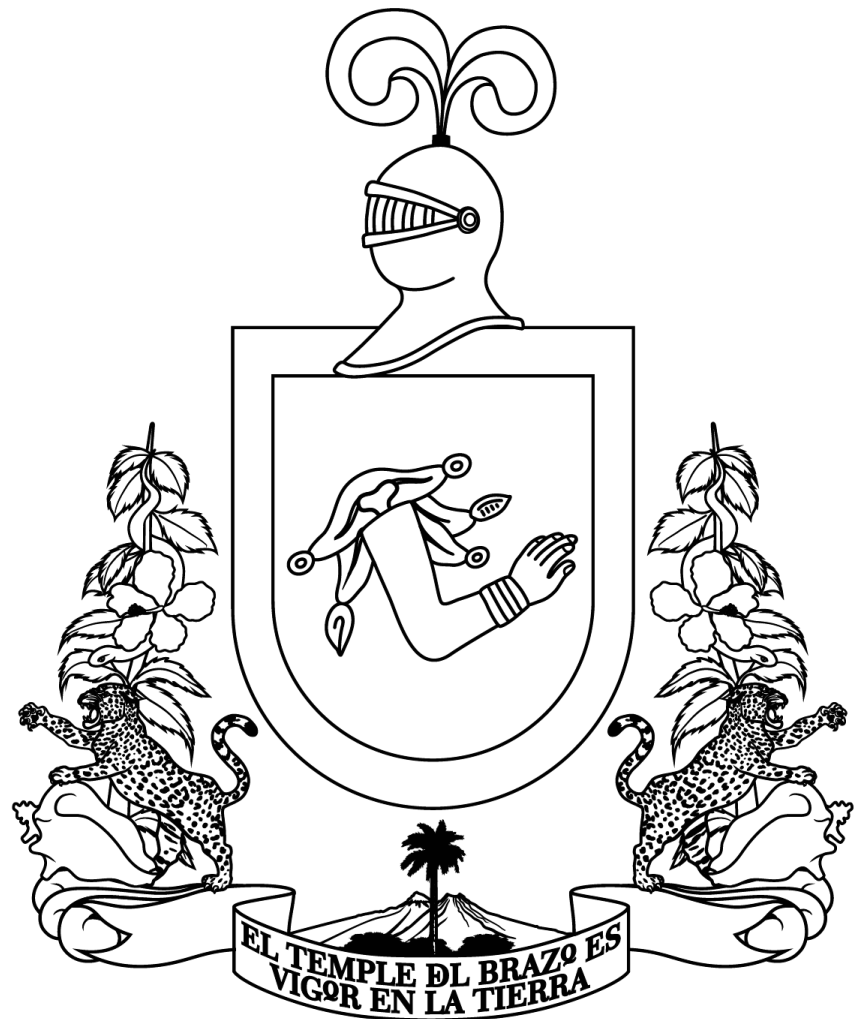
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO Y
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ

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. 1

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 28 DE FEBRERO DE 2026

TOMO CXI
COLIMA, COLIMA

NÚM.

17
22 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROYECTO PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO “MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 55, AV. LA AUDIENCIA. MANZANILLO, COL.”, LOCALIZADO EN LA PENÍNSULA DE SANTIAGO, MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA.

Pág. 3

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

QUE CONTIENE EL PROYECTO PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO “MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 55, AV. LA AUDIENCIA. MANZANILLO, COL.”, LOCALIZADO EN LA PENÍNSULA DE SANTIAGO, 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 10 fracción VIII, 20 fracción XIII, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103 y relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.081/2026, de fecha 18 de febrero de 2026, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día siguiente, 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 el **Proyecto para el Estudio de Impacto Territorial y Urbano “Modificación de la Zonificación del Predio identificado como Lote 55, Av. La Audiencia. Manzanillo, Col.”**, localizado en la Península de Santiago, municipio de Manzanillo, Colima, promovido por la persona moral Vívela Inmobiliaria y Constructora S.A. de C.V.

SEGUNDO.- Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Manzanillo, Colima, celebrada el 17 de diciembre de 2025, se aprobó el **Proyecto para el Estudio de Impacto Territorial y Urbano “Modificación de la Zonificación del Predio identificado como Lote 55, Av. La Audiencia. Manzanillo, Col.”**, localizado en la Península de Santiago, municipio de Manzanillo, Colima, según se advierte de la Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el día de su fecha, por la Secretaría del citado Ayuntamiento, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

TERCERO.- Que la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de 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 XIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, emitió la verificación de congruencia del **Proyecto para el Estudio de Impacto Territorial y Urbano “Modificación de la Zonificación del Predio identificado como Lote 55, Av. La Audiencia. Manzanillo, Col.”**, localizado en la Península de Santiago, municipio de Manzanillo, Colima, del cual solicita su publicación.

CUARTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “El Estado de Colima”, el documento que contiene el **Proyecto para el Estudio de Impacto Territorial y Urbano “Modificación de la Zonificación del Predio identificado como Lote 55, Av. La Audiencia. Manzanillo, Col.”**, localizado en la Península de Santiago, municipio de Manzanillo, Colima, en los términos precisados en los considerandos que anteceden.

En tal virtud, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido con las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “El Estado de Colima”, del documento que contiene el **Proyecto para el Estudio de Impacto Territorial y Urbano “Modificación de la Zonificación del Predio identificado como Lote 55, Av. La Audiencia. Manzanillo, Col.”**, localizado en la Península de Santiago, municipio de Manzanillo, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 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 20 de febrero 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.

DICTAMEN DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO

correspondiente al documento denominado:

PROYECTO PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO “Modificación de la Zonificación del Predio identificado como lote 55, Av. La Audiencia. Manzanillo, Col.”

OFICIO.DGDUOT.0844/EITU.002/25

De conformidad a lo establecido en el artículo 9, fracción XXX y XXXVII, artículo 17, fracción VII, artículo 24, fracción VI además de lo señalado en los artículos 100, numerales 1 al 4; artículo 102, numeral 1, fracciones I, II, letras a, b, c y d, III, numeral 2, 3, 4, 5 y 6; todos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima vigente, publicada en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el día 31 de diciembre de 2022 y vigente a partir del 1º de Enero de 2023; en los que se establecen los procesos para el análisis, evaluación y dictaminación de los Estudios de Impacto Territorial y Urbano, y de y de conformidad con las atribuciones que me confiere en el artículo 327 fracciones I y VIII del Reglamento del Gobierno Municipal del Municipio de Manzanillo, Colima, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado “El Estado de Colima” el 11 de enero de 2025 en mi carácter de Directora General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, tengo a bien exponer lo siguiente.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- En el marco de la administración 2021-2024, bajo la Dirección General del M. ARQ. JORGE ANTONIO VARGAS VARELA y a través de la Dirección de Construcción y Uso de Suelo, contraviniendo los ARTÍCULOS 21 FRACCIONES I Y II; 22 FRACCIÓN I y XIII; 113; 136 FRACCIÓN IV Y IX; 252, 253 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE COLIMA publicada en el Periódico Oficial “El Diario de Colima” el 04 de mayo de 1994; con última reforma incorporada en el mismo medio oficial el 4 de septiembre del 2021, así como el ARTÍCULO 9 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL ESTADO DE COLIMA publicada en el Periódico Oficial “El Diario de Colima” el 23 de agosto de 1997; con última reforma incorporada en el mismo medio oficial el 14 de mayo de 2016, el día 11 de julio de 2023 se otorgó el Dictamen de Vocación del Suelo, Modalidad I para Acto Notarial, con folio DVS/1172/23, relativo al predio identificado con clave catastral 07-01-12-063-171-000, en atención a la solicitud ingresada el 11 de julio de 2023 bajo el número de folio US-1667. Sin embargo, dicho dictamen emitido señala una ZONIFICACIÓN INCORRECTA, al mencionar que el predio se encuentra zonificado como **CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS, INTENSIDAD MEDIA (CD-2)**. Esta inconsistencia se debió al aplicar erróneamente como instrumento la Actualización al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, cuando debió haberse emitido en apego a lo establecido en el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano Península de Santiago (publicado en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional de Colima “El Estado de Colima” el día 18 de julio de 1998), en el cual el predio en cuestión se clasifica como **Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U)**, misma que está sujeta al cumplimiento de los lineamientos establecidos en los ARTÍCULOS 50, 51 Y 55 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL ESTADO DE COLIMA (publicado el día 23 de agosto de 1997 en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado “El Estado de Colima”, con última reforma publicada en el mismo medio oficial el día 14 de mayo de 2016).

En consecuencia, al tratarse de un lote UNIFAMILIAR, el predio resulta **INCOMPATIBLE** con el uso HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD ALTA (H4-V), de conformidad con los artículos anteriormente citados y con el marco de planeación urbana aplicable vigente.

SEGUNDO.- En el contexto de la misma administración y bajo la Dirección General del M. ARQ. JORGE ANTONIO VARGAS VARELA, a través de la Dirección de Construcción y Uso de Suelo, contraviniendo los ARTÍCULOS 21

FRACCIONES I Y II; 22 FRACCIÓN I, II Y III; ARTÍCULO 113, 136 FRACCIÓN IV Y IX, 252, 253 Y 256 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE COLIMA (publicada en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado el 04 de mayo de 1994; con última reforma incorporada en el mismo medio oficial el 4 de septiembre del 2021), así como el **ARTÍCULO 9 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL ESTADO DE COLIMA** (publicada en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado el 23 de agosto de 1997; con última reforma incorporada en el mismo medio oficial el 14 de mayo de 2016), el día **07 de agosto del 2023, se otorgó simultáneamente el DICTAMEN DE VOCACIÓN DEL SUELO MODALIDAD II EDIFICACIÓN 822/2023 y, la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ED-481/23,** ambos vinculados al mismo predio con clave catastral 07-01-12-063-171-000, bajo el folio 3112/2023; el permiso corresponde a la autorización de la **CONSTRUCCIÓN DE UNA “TORRE DE DEPARTAMENTOS DE 4 NIVELES Y ROOF GARDEN CON ALBERCA”** con una superficie total de construcción de 1,972.00 m². **Cabe señalar que el PROYECTO EJECUTIVO que fue presentado a la dependencia, contempla en lo real, un EDIFICIO VERTICAL de 6 NIVELES (constituido por SÓTANO, PLANTA BAJA, PRIMER NIVEL, SEGUNDO NIVEL, TERCER NIVEL, Y ROOF GARDEN).**

TERCERO.- Este error en las autorizaciones del DICTAMEN DE VOCACIÓN DEL SUELO MODALIDAD II EDIFICACIÓN 823/2023 y la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ED-481/23, **se originó debido a la persistencia** en utilizar como instrumento rector de planeación urbana la **Actualización al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo**, cuando **debió** haberse aplicado el **Programa Parcial de Mejoramiento Urbano Península de Santiago** (publicado en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional de Colima “El Estado de Colima” el día 18 de julio de 1998) como se expone en el ANTECEDENTE TERCERO; en dicho instrumento el predio se clasificó como **Habitacional Unifamiliar, Densidad Baja (H2-U), CONTRAVINIENDO ARTÍCULOS 21 FRACCIONES I Y II; 22 FRACCIÓN I, II Y III; ARTÍCULO 113, 136 FRACCIÓN IV Y IX, 252, 253 Y 256 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE COLIMA, y los ARTÍCULOS 9, 50, 51 Y 55 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL ESTADO DE COLIMA** (publicado el día 23 de agosto de 1997 en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado “El Estado de Colima”, con última reforma publicada en el mismo medio oficial el día 14 de mayo de 2016);

CUARTO.- En consecuencia, el DICTAMEN DE VOCACIÓN DEL SUELO MODALIDAD II EDIFICACIÓN 822/2023 y la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ED-481/23, relativos a la “TORRE DE DEPARTAMENTOS DE 4 NIVELES Y ROOF GARDEN CON ALBERCA”, que en lo real, corresponde a una **UN EDIFICIO VERTICAL DE 6 NIVELES (constituido por SÓTANO, PLANTA BAJA, PRIMER NIVEL, SEGUNDO NIVEL, TERCER NIVEL, ROOF GARDEN), PERMITIERON LA EJECUCIÓN DE LA OBRA** (con una superficie total de construcción de 1,972.00 m²) **en el lote 55,** con clave catastral 07-01-12-063-171-000, ubicado en el Fraccionamiento Península de Santiago, en el municipio de Manzanillo, Colima, **zonificado como HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA (H2-U)** según el **PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO PENÍNSULA DE SANTIAGO, INCOMPATIBLE con HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL, DENSIDAD ALTA (H4-V), de conformidad con los artículos 50, 51 Y 55 del REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL ESTADO DE COLIMA, contraviniendo ARTÍCULO 113 FRACCIÓN VII, 252, 253 Y 256 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE COLIMA;**

Derivado de lo anterior; y por tratarse de un lote con zonificación **H2-U; Habitacional Unifamiliar densidad Baja;** del cual se pretende realizar el aprovechamiento para una Torre de departamentos de 6 niveles, es **INCOMPATIBLE** con las condiciones actuales del predio ya que para el uso **HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD ALTA (H4-V),** incumple la legislación vigente; de conformidad con los artículos anteriormente citados y de conformidad con los **Art. 12, 13, 98, 211, 312 y 315** de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima vigente.**

Conforme al **Art. 98,** numeral 1 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima es viable solicitar el **PROYECTO PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO “Modificación de la Zonificación del Predio identificado como lote 55, Av. La Audiencia. Manzanillo, Col.”.**

QUINTO.- En fecha 28 de marzo del año 2025 se recibió la solicitud por parte de la empresa denominada “VIVELA INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA” S.A. DE C.V., ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial el **PROYECTO PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO “Modificación de la Zonificación del Predio identificado como lote 55, Av. La Audiencia. Manzanillo, Col.”,** bajo la elaboración y responsiva del **Perito Urbano M. Arq. Ramón Arturo Estrada Lau con número de registro PU-002** vigente a la fecha, para la revisión y en su caso la autorización por parte del H. Cabildo, con base en el artículo 98, numeral 1 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima vigente, ya que se requiere el aprovechamiento del predio con uso distinto al señalado en la zonificación, pretendiendo realizar el cambio de **H2-U Habitacional Unifamiliar Densidad Baja a H4-V Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta.**

SEXTO.- Mediante la **Escritura Pública Número 32,259** de la Notaría Pública No. 1, de esta ciudad y puerto de Manzanillo, Colima de fecha **27 de mayo del 2022**, cuyo titular es el Lic. Raúl Gordillo Berra, se acreditó la **CONSTITUCIÓN UNA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** denominada “VÍVELA INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA” S.A. DE C.V., integrado por la **CC. XIMENA ALEJANDRA VEGA CASTILLO Y ADRIÁN ALEJANDRO RANGEL ABÚNDEZ**.

SÉPTIMO.- Mediante la **Escritura Pública Número 27,205** de la Notaría Pública No. 4, de esta ciudad y puerto de Manzanillo, Colima de fecha **11 de octubre del 2023**, cuyo titular es el Lic. René Manuel Tortolero Santillana, se formalizó el **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, en donde comparece el **C. ADRIÁN ALEJANDRO RANGEL ABÚNDEZ**, acompañado por su esposa la señora **OLGA ÁVILA TORRES** para dar su consentimiento conyugal, como “**LA PARTE VENDEDORA**”, y por la otra la Sociedad Mercantil denominada “**VIVELA INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA**” S.A. DE C.V., representada en este acto por su Delegada Especial la **C. XIMENA ALEXANDRA VEGA CASTILLO** como “**PARTE COMPRADORA**”, del Lote de terreno marcado con el número 55, ubicado en el Fraccionamiento Península de Santiago, de esta Municipalidad de Manzanillo, Colima, Sección Cima “A” con extensión superficial de **735.89 m²**; inscrito en el Registro Público de la Propiedad con el **Folio Real 197739-1** el día **15 de diciembre de 2023**.

OCTAVO.- El pasado 27 de septiembre del año 2024, la Dirección General de Catastro a través del Director General; el Ing. José Daniel Topete Gómez, realizó la certificación del plano de conformidad con el siguiente cuadro de construcción:

| CUADRO DE CONSTRUCCIÓN | | | | | |
|--|----|-----------|---------|--------------|----------------|
| LADO | | DISTANCIA | VÉRTICE | COORDENADAS | |
| EST | PV | | | X | Y |
| | | | 1 | 568,711.3282 | 2,112,926.0070 |
| 1 | 2 | 40.737 | 2 | 568,692.4957 | 2,112,917.1881 |
| 2 | 3 | 10.795 | 3 | 568,668.6922 | 2,112,941.1099 |
| 3 | 4 | 33.747 | 4 | 568,682.8440 | 2,112,955.1295 |
| 4 | 1 | 19.918 | 1 | 568,711.3282 | 2,112,926.0070 |
| SUPERFICIE: 735.894 M² | | | | | |

Quedando registradas en la escritura las siguientes medidas y colindancias:

| | |
|---------------------|---|
| AL NORTE; | en 19.92 mts. colinda con Avenida La Audiencia. |
| AL SUR; | en 20.80 mts. colinda con calle de La Cima. |
| AL ORIENTE; | en 40.74 mts. colinda con el lote número 54. |
| AL PONIENTE; | en 33.75 mts. colinda con el lote número 56. |

NOVENO.- Mediante oficio No. DIR. 655/2024, de fecha 01 de noviembre del año 2024; el organismo operador de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado de Manzanillo (CAPDAM); emitió la **Factibilidad para servicios de Agua Potable, Alcantarillado y saneamiento** respecto al predio identificado con la clave catastral 07-01-12-063-171-000, con domicilio de ubicación en la Av. Audiencia No. 55, fraccionamiento península de Santiago, municipio de Manzanillo, Col. En el cual se pretende construir un edificio de 6 niveles (sótano, P.B, 1er Nivel, 2do nivel, 3er Nivel, y Roof Garden).

DÉCIMO.- Mediante oficio No. 2025.02.21, la Comisión Federal de Electricidad (CFE); manifiesta que no existe inconveniente técnico y administrativo para continuar con el proceso de contratación, conexión y/o regularización del servicio para el suministro de energía Eléctrica, del predio ubicado en Av. La Audiencia, número 55, en la colonia Fracc. La Audiencia.

Descritos los antecedentes y los documentos que dan certeza jurídica de la propiedad y, atendiendo lo señalado en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, en relación a los artículos 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105 y 106 al respecto y en fundamento con los artículos 327 fracciones I y VIII, así como con el artículo 333 fracción V del Reglamento de Gobierno del Municipio de Manzanillo, Colima, en el que se faculta a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial representada en este acto por la M. Arq. Ana Karenina Muñoz de Alba que avala el DICTAMEN TÉCNICO, una vez que fue analizado y elaborado por la Arq. Diana Araceli Cisneros Delgadillo como Directora de Regulación y Ordenamiento Urbano, se tiene a bien presentar los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO. Que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, (en adelante “La Ley de Asentamientos Humanos vigente”), establece en el **artículo 97, el Alcance del Estudio de Impacto Territorial y Urbano:**

1. *El Estudio es el instrumento técnico, y necesario para la obtención del Dictamen en la materia, en el que **se exponen y evalúan las alteraciones, externalidades o impactos** que pueden causar una acción urbanística pública o privada en su área de influencia, cuando por su complejidad, funcionamiento, magnitud o ubicación se estime que puede:*
 - I. **Afectar o rebasar la capacidad de la infraestructura y los equipamientos urbanos preexistentes o incrementar los costos en la prestación de servicios públicos;**
 - II. *Afectar negativamente el entorno natural o urbano, el espacio público, la imagen urbana, el paisaje y la estructura socioeconómica; y*
 - III. *Significar un riesgo para la salud, la vida y los bienes de la comunidad que implique el desplazamiento, expulsión, traslado involuntario y paulatino de sus moradores o determine una afectación para el patrimonio arqueológico, artístico, cultural, histórico o natural de la ciudad.*

SEGUNDO. Que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, precisa en el artículo 98, señala las acciones que requieren la elaboración, de los Estudios de Impacto Territorial y Urbano, mismas que pueden ser.

- I. **Aprovechar el predio con un uso distinto al señalado en la zonificación;**
- II. *Constituir un polígono de actuación concertada para desarrollar proyectos urbanos integrados;*
- III. *Desarrollar las acciones previstas en las fracciones V al VIII del artículo 172 de dicha Ley;*
- IV. *Promover aprovechamientos condicionados o especiales que acrediten ser de utilidad pública y del interés social que requieran emplazarse fuera del Centro de Población o las instalaciones previstas en el artículo 180 de la Ley y;*
- V. *Requerir autorización para subdividir o relotificar en los términos previstos en el numeral 2 del artículo 291;*

TERCERO. Que el uso pretendido es desarrollar una **Torre de Departamentos** de 6 niveles, el cual requiere de un cambio de zonificación como lo establece el artículo 98 numeral 1 inciso I de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, de una zona **Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U)** a una zona **Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V).**

CUARTO. Que de acuerdo a lo señalado en el Cuadro 3 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, las actividades o giros que se desarrollan dentro de los grupos permitidos, compatibles y condicionados, que se describen en cada zona, son factibles y los usos que no se clasifiquen en alguna de las tres categorías descritas, se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada, según el artículo 28 del Reglamento en mención. Cabe mencionar que en este caso tanto en la Zona **HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD ALTA (H4-V)** el destino de vivienda vertical (torre de departamentos) es **COMPATIBLE.**

QUINTO. Que, el **ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO DENOMINADO PROYECTO PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO “MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 55, AV. LA AUDIENCIA. MANZANILLO, COL.”**, cuenta con el contenido referido en el **TÍTULO IV, CAPÍTULO X, ARTÍCULO 99, NUMERALES 1 Y 2, 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), lo que conlleva al cumplimiento de la acreditación de la propiedad e interés jurídico, además de que el documento engloba los requisitos establecidos en el mismo.

SEXTO. De conformidad con el **CAPÍTULO X, ARTÍCULO 100, NUMERALES 2 y 4, DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COLIMA** (publicada en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado “El Estado de Colima” el 31 de diciembre de 2022), el día **07 de abril del 2025**, esta dependencia municipal, solicitó la opinión técnica del **PROYECTO PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO “Modificación de la Zonificación del Predio identificado como lote 55, Av. La Audiencia. Manzanillo, Col”** a las siguientes dependencias:

- I. A la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad (SEIDUM) a través de la **Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano del Estado de Colima**, M. Arq. Claudia Rita Palos Gómez, con el oficio DGDUOT/0325/2025;
- II. A la **Dirección General del Instituto para el Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Colima (IMADES)**, Mtra. Angélica Lizeth Jiménez Hernández, con el oficio DGDUOT/0326/2025;
- III. Al **Encargado de Despacho de la Subsecretaría de Movilidad de Gobierno del Estado**, Ing. Armando González Manzo, con oficio DGDUOT/327/2025.
- IV. A la **Dirección General de Servicios Públicos del Municipio de Manzanillo**, C. Alberto Nando Quintal, con el oficio DGDUOT/0328/2025;
- V. A la **Dirección de Protección Civil y Bomberos del Municipio de Manzanillo**, Tec. Diego Michael Herrera Toscano, con el oficio DGDUOT/0329/2025;
- VI. A la Encargada de Despacho del **Instituto de Planeación para el Desarrollo Sustentable de Manzanillo (INPLAN)**, Arq. Nelly Gabriela Trujeque Gaytán, con el oficio DGDUOT/0330/2025;
- VII. A la **Dirección General de la Comisión de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado de Manzanillo (CAPDAM)**, Lic. Isamar Ramírez Rodríguez, con el oficio DGDUOT/0331/2025.

SÉPTIMO.- Que, de conformidad con el **CAPÍTULO X, ARTÍCULO 100, NUMERAL 1, DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COLIMA** (publicada en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado “El Estado de Colima” el 31 de diciembre de 2022), **el día 30 de abril del 2025, a través del oficio DGDUOT/0436/2025, SE ENTREGÓ** al representante legal de **VÍVELA INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA S.A. DE C.V.**, el C. Adrián Alejandro Rangel Abúndez, la **OPINIÓN TÉCNICA** remitida a esta dependencia municipal por la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad (SEIDUM), a través de la **Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano del Estado de Colima, Oficio no. 02.121/2025**; por la Subsecretaría de Movilidad de Gobierno del Estado a través de la **Dirección de Movilidad No Motorizada y Seguridad Vial** con oficio **SUBSEMOV/DMNM/037/2025**; así como por las dependencias del Ayuntamiento de Manzanillo: **Dirección General de Servicios Públicos** con oficio **OF/DGSP/0154/2025**; **Dirección de Protección Civil y Bomberos** con oficio bajo folio **DPCYB/GIR/1027/25**, **Instituto de Planeación para el Desarrollo Sustentable de Manzanillo (INPLAN)** con **Oficio No. ET.02.2025**. Lo anterior, con el fin de que se integren las modificaciones necesarias para continuar el proceso de evaluación y dictaminación, como lo establece el **ARTÍCULO 102, NUMERALES 1 Y 2 DE LA LEY CITADA**.

OCTAVO.- Que, en atención al **oficio DGDUOT/0436/2025, en la que se comparte la OPINIÓN TÉCNICA expresada por la Dirección General de Servicios Públicos** con oficio **OF/DGSP/0154/2025**, Externando que es necesario especificar:

1. La cantidad de residuos sólidos urbanos y punto de acopio que permite realizar la recolección;
2. Acciones de reforestación y creación de espacios verdes que compensen los impactos negativos causados y;
3. Las especificaciones de iluminación del área perimetral y memoria técnica del proyecto.

Sin embargo, El **Perito Urbano M. ARQ. RAMÓN ARTURO ESTRADA LAU** con número de registro **PU-002/2025**, ingresó a esta dependencia el oficio **EG-078/25** información relativa, especificando a la letra: **DONDE SUBSANA LAS OBSERVACIONES OBSERVADAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

- *“Punto 1. Que se construyen 12 departamentos (estimando 5 personas por cada uno) 60 personas. Se estima 0.99 kg/persona. Total 59.40 de basura por jornal. Aproximadamente 0.50 m³/jornal, se dispondrá de un contenedor para almacenaje de la basura y se anexa el croquis de ubicación.*
- *Punto 2. Se Anexa copia de carta de entrega-recepción a la dirección de Parques y Jardines, de varios ejemplares arbóreos cedidos al municipio de Manzanillo.*
- *Punto 3. Se pone a su disposición dos luminarias tipo reflectores a ubicar dentro de la propiedad para aportar al alumbrado público, para tal situación se solicita especificaciones de esto.”*

NOVENO.- Que, de conformidad con el **CAPÍTULO X, ARTÍCULO 100, NUMERALES 2,3 4, DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COLIMA** (publicada en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado “El Estado de Colima” el 31 de diciembre de 2022), **el día 21 de mayo del 2025, esta dependencia municipal, solicitó la opinión técnica (segunda evaluación)** en virtud que el perito Urbano solventó las observaciones presentadas con anterioridad correspondiente al **PROYECTO**

PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO “Modificación de la Zonificación del Predio identificado como lote 55, Av. La Audiencia. Manzanillo, Col” por lo que se remiten los oficios a las siguientes dependencias:

- I. A la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad (SEIDUM) a través de la **Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano del Estado de Colima**, M. Arq. Claudia Rita Palos Gómez, con el oficio DGDUOT/0519/2025;
- II. A la **Dirección General del Instituto para el Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Colima (IMADES)**, Mtra. Angélica Lizeth Jiménez Hernández, con el oficio DGDUOT/0528/2025;
- III. Al **Encargado de Despacho de la Subsecretaría de Movilidad de Gobierno del Estado**, Ing. Armando González Manzo, con oficio DGDUOT/520/2025;
- IV. A la **Dirección General de Servicios Públicos del Municipio de Manzanillo**, C. Alberto Nando Quintal, con el oficio DGDUOT/0521/2025;
- V. A la **Dirección de Protección Civil y Bomberos**, Tec. Diego Michael Herrera Toscano, con el oficio DGDUOT/0522/2025;
- VI. A la Encargada de Despacho del **Instituto de Planeación para el Desarrollo Sustentable de Manzanillo (INPLAN)**, Arq. Nelly Gabriela Trujeque Gaytán, con el oficio DGDUOT/0523/2025;
- VII. A la **Dirección General de la Comisión de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado de Manzanillo (CAPDAM)**, Lic. Mamés Eusebio Velázquez Velarde, con el oficio DGDUOT/0529/2025.

DÉCIMO.- Que, las dependencias emiten los resultados de las opiniones técnicas como se describen a continuación:

- I. La Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad (SEIDUM) a través de la **Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano del Estado de Colima**, M. Arq. Claudia Rita Palos Gómez, mediante **Oficio No. 02.176/2025**, de fecha 04 de junio de 2025, _Emite la **OPINIÓN TÉCNICA FAVORABLE**, una vez que se solventen las siguientes observaciones;
 - h) *El documento técnico no cumple en lo general con lo indicado en la fracción VIII del Artículo 99 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, pues se asienta en el documento la conclusión de que la acción urbana no están en ningún tipo de riesgo, por inundación o por efecto de tsunamis, de igual manera establece que no existe algún tipo de riesgo por falla geológica, sismo o desprendimiento por acciones propias de la composición del suelo, sin presentar un análisis; continúa mencionando que son “predios”, no se analiza la vulnerabilidad social; presenta un análisis de riesgo y vulnerabilidad en materia de protección civil, en el que no se corrigen algunos datos que se señalan en el oficio 02.121/2025, de fecha 10 de abril de 2025, como inconsistentes así como en el oficio EG-110/25 dirigido a la Dirección de Protección Civil y Bomberos de Manzanillo de fecha 07 de mayo, sin acuse de recibido, ni dictamen favorable emitido por esa entidad municipal;*
 - i) *No cumple con la descripción detallada de los impactos esperados solicitados en la fracción X del Artículo 99 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, ya que sólo menciona los componentes, impacto cualitativo, faltan los elementos de temporalidad y grado de impacto, así mismo no coinciden la descripción realizada de los componentes integrados en el análisis de riesgo y vulnerabilidad (...);*
 - k) *No cumple con el artículo 99 en su fracción XI de la ley en mención, correspondiente a la descripción detallada de las medidas de compensación de los impactos esperados en la fracción X. Unificar la matriz detallando las acciones a realizar en cada uno de los impactos enlistados, estableciendo la corresponsabilidad; ya que, en el Análisis de Riesgo y Vulnerabilidad, anexo como soporte de las observaciones realizadas, no se integran las medidas de compensación señaladas en el Documento EITU;*

El perito Urbano dio cumplimiento a las observaciones realizada en el documento; presentando El análisis de riesgo y vulnerabilidad en materia de protección civil; siendo la Dirección de Protección Civil y Bomberos municipal la que avala dicho instrumento, de conformidad con la opinión técnica Favorable. Quedando solventada la siguiente observación.

- L) *De la fracción XII del artículo 99 DE LA LAHOTDUEC, no cumple en lo general con la propuesta de integración urbana; debido a que no justifica el cambio de uso del suelo.*

El perito Urbano realiza la justificación técnica en el documento, aunado a eso esta Dirección realiza la valoración, del cual se trata de una regularización de la zonificación, ya que en la de la administración 2021-2024, se emitió una licencia de

construcción basándose en un instrumento que no le aplicaba, **contraviniendo los ARTÍCULOS 21 FRACCIONES I Y II; 22 FRACCIÓN I y XIII; 113; 136 FRACCIÓN IV Y IX; 252, 253 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE COLIMA** publicada en el Periódico Oficial “El Diario de Colima” el 04 de mayo de 1994; con última reforma incorporada en el mismo medio oficial el 4 de septiembre del 2021, así como el **ARTÍCULO 9 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL ESTADO DE COLIMA** publicada en el Periódico Oficial “El Diario de Colima” el 23 de agosto de 1997; con última reforma incorporada en el mismo medio oficial el 14 de mayo de 2016).

- **No se anexa** el folio real del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Desarrollo Península de Santiago de conformidad a los artículos 71 y 283 de La abrogada Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima con la que fue aprobada dicho instrumento;

La presente observación, se considera **NO PROCEDENTE** por esta Dirección, derivado que el instrumento se deriva de un Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Desarrollo Península de Santiago, programa que se llevó a cabo como regularización. Aunado a que en el artículo 100 numeral 4 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, vigente “ el sentido de las opiniones no será impedimento para que la dependencia municipal emita el dictamen con plenitud de facultad”.

No se solventa la observación de integrar el proyecto en formato SHP;

El perito Urbano solventa la observación, anexando el proyecto en formato SHP.

- *Revisar y unificar el nombre del estudio ya que no coincide a lo largo del documento técnico y en comparación a los gráficos.*

El perito Urbano solventa la observación, Unificando el nombre en tanto en el documento técnico y en los gráficos.

- i) A la **Dirección General del Instituto para el Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Colima (IMADES)**, Mtra. Angélica Lizeth Jiménez Hernández, mediante oficio No. IMADES.DPEA-DCUSOE.065/2025 de fecha 30 de mayo de 2025, emite la **OPINIÓN TÉCNICA FAVORABLE**.
- j) El **Encargado de Despacho de la Subsecretaría de Movilidad de Gobierno del Estado**, Ing. Armando González Manzo, a través de la **Dirección de Movilidad No Motorizada y Seguridad Vial**, y en carácter de directora la Arq. Ángeles Olivas García, mediante oficio No. **SUBSEMOV/DMNM/048/2025**, de fecha 02 de junio de 2025, emite la **OPINIÓN TÉCNICA CON VISTO BUENO** una vez que se subsanen las siguientes observaciones:
 - *Fracción V. Levantamiento de la información sobre volúmenes de tránsito en días y horas respectivas, los acuerdos representados en el estudio no especifican las fechas en las que se llevaron a cabo por lo que es necesario complementarlas;*
 - *Fracción XV. Formulación de acciones alternativas para la previsión del deterioro de la calidad de la transportación y seguridad, en este apartado consideramos que se debe reforzar comentando las acciones puntuales que se llevarán a cabo y los actores que las realizarán.*

El perito urbano realiza la integración complementaria correspondiente a los aforos vehiculares, y en coordinación con esta Dirección se concluye que de acuerdo a las características de la zona no requiere acciones de prevención del deterioro de la calidad del transporte y seguridad, al ser una vialidad existente dentro de la zona consolidada, por las características del entorno y los habitantes se determina que los adquirientes realizarán la llegada con sus propios medios de transporte, lo anterior queda como compromiso con los propietarios de incluir alternativas de transporte y condiciones de llegadas en el reglamento interno del condominio, con previo visto bueno por parte de esta dirección. Aunado a que en el artículo 100 numeral 4 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, vigente “ el sentido de las opiniones no será impedimento para que la dependencia municipal emita el dictamen con plenitud de facultad”.

- k) A la **Dirección General de Servicios Públicos del Municipio de Manzanillo**, C. Alberto Nando Quintal, con el oficio DGDUOT/0521/2025; NO emite opinión técnica, por lo que de conformidad con el numeral 4, del Art. 100 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establecen lo siguiente:

“El tiempo de respuesta para que las instancias correspondientes emitan su opinión no deberá exceder los quince días hábiles, contados a partir de la recepción de la petición; en caso contrario, se entenderá como opinión favorable. En materia ambiental, de movilidad y de protección civil, la opinión negativa para un

anteproyecto, debidamente fundamentado y motivado, vertido en el dictamen correspondiente será vinculante. El sentido de las opiniones no será impedimento para que la Dependencia Municipal emita el dictamen con plenitud de facultades.”

Por lo que se considera **LA OPINIÓN FAVORABLE**.

- l) La **Dirección de Protección Civil y Bomberos**, Tec. Diego Michael Herrera Toscano, mediante **Oficio No. DPCYB/GIR/1446/2025**, de fecha 12 de junio de 2025, emite la **OPINIÓN TÉCNICA FAVORABLE** del análisis de riesgo y vulnerabilidad en materia de protección civil.
- m) La Encargada de Despacho del **Instituto de Planeación para el Desarrollo Sustentable de Manzanillo (INPLAN)**, Arq. Nelly Gabriela Trujeque Gaytán, Que, mediante **Oficio No. ET.05.2025**, de fecha 02 de junio de 2025, emitido por Instituto de Planeación para el Desarrollo Sustentable de Manzanillo (INPLAN), la Encargada de Despacho, **Arq. Nelly Gabriela Trujeque Gaytán**, señala que **EMITE OPINIÓN TÉCNICAMENTE PROCEDENTE**, una vez que se solventen las observaciones;

- *Se sugiere integrar láminas comparativas de la publicación y de la propuesta de modificación respectivamente;*

Se solventa la observación por parte del perito urbano, se anexan láminas al documento subsanando las observaciones.

- *Integrar el ANÁLISIS JUSTIFICATIVO o AVALÚO debido a que se aprecia un déficit de metros cuadrados que le corresponden a la superficie equivalente al 20% de las superficies vendible del predio;*

Se anexa avalúo comercial conforme los lineamientos establecidos en el Art. 139, fracción IV y V, del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima vigente.

- *Integrar la información correspondiente para validar el cumplimiento del artículo 24 número VII, Capítulo VII REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA PENÍNSULA DE SANTIAGO, artículos del 35 al 75 y Capítulo VIII Sanciones artículo 77 al 80. Lo anterior de conformidad al Artículo 2 de La Ley del Periódico Oficial del Estado de Colima publicada en el Periódico Oficial el Estado de Colima, el 01 de octubre del 2015;*
- *Deberá alinearse al capítulo V de la CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL, NORMATIVIDAD PARA LA PENÍNSULA DE SANTIAGO, artículo 23, Capítulo IV; Reglamento de Península de Santiago Artículos del 24 al 34 y del Reglamento de Construcción de Península De Santiago Artículos 35 al 75; complementar información en página 9.*
- *En los anexos documentales se sugiere atención y cumplimiento al Reglamento de Construcción de Península De Santiago en observancia de los artículos 37 al 41 y en los referentes al procedimiento señalado por parte de la promovente ante la Comisión de Proyectos de la Asociación de Propietarios, señalados en el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Desarrollo Península de Santiago, publicado el 18 de julio de 1998.*

Dichas observaciones la Dependencia Municipal, las considera **NO PROCEDENTES** derivado a que en el expediente obra el oficio de fecha 01 de noviembre del año 2023 con el Visto Bueno del Proyecto arquitectónico autorizado y firmado por los representantes de la **Comisión de Proyectos de la Asociación de Propietarios (APROPESAC)**, además de existir la carta compromiso de las acciones de mitigación que les solicitó dicha comisión. Lo anterior en cumplimiento a lo estipulado en el Reglamento de Construcción, aún con las inconsistencias que se citaron en el apartado de antecedentes.

- n) Que, mediante el **OFICIO.FAC-DIR. 107/2025**, de fecha 29 de mayo del año 2025, emitido por la **Comisión de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado (CAPDAM)**, a través de la Dirección de Operaciones, la M. Arq. Angélica Paola Corona Cruz, señala que en consideración de que el proyecto de la edificación vertical correspondiente a 6 niveles con 12 departamentos, alberca y terraza, que indica la **construcción de una cisterna con capacidad de almacenamiento para dos días, EL ORGANISMO OPERADOR NO TIENE OBSERVACIONES** en lo que corresponde a sus atribuciones.

DÉCIMO PRIMERO.- Que, de conformidad con el **CAPÍTULO X, ARTÍCULO 100, NUMERAL 1, DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COLIMA** (publicada en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado “El Estado de Colima” el 31 de diciembre de 2022), **el día 10 de junio del 2025, a través del oficio DGDUOT/0597/2025, SE ENTREGÓ al representante legal de VÍVELA INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA S.A. DE C.V., el C. Adrián Alejandro Rangel Abúndez, COPIA DE LA OPINIÓN TÉCNICA** remitida a esta dependencia municipal por la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad (SEIDUM), a través de la **Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano del Estado de Colima, Oficio no. 02.176/2025;** de fecha del 04 de junio del año 2025; por la Subsecretaría de Movilidad de Gobierno del Estado

a través de la **Dirección de Movilidad No Motorizada y Seguridad Vial** con oficio **SUBSEMOV/DMNM/048/2025** de fecha 02 de junio del año 2025; así como por las dependencias del Ayuntamiento de Manzanillo: **Dirección de Protección Civil y Bomberos** con oficio bajo folio **DPCYB/GIR/1446/25** de fecha 12 de junio del año 2025; **Instituto de Planeación para el Desarrollo Sustentable de Manzanillo (INPLAN)** con **Oficio No. ET.05.2025**, de fecha 02 de junio de año 2025; Lo anterior, con el fin de que se integren las modificaciones necesarias para continuar el proceso de evaluación y dictaminación, como lo establece el **ARTÍCULO 102, NUMERALES 1 Y 2 DE LA LEY CITADA**.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que, de conformidad con el **CAPÍTULO X, ARTÍCULO 100, NUMERAL 1, DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COLIMA** (publicada en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado “El Estado de Colima” el 31 de diciembre de 2022), el **20 de junio del 2025, a través del oficio DGDUOT/627/2025, SE ENTREGÓ** al representante legal de **VÍVELA INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA S.A. DE C.V.**, el C. Adrián Alejandro Rangel Abúndez, **LA OPINIÓN TÉCNICA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**. Lo anterior, con el fin de que se integren las modificaciones necesarias para continuar el proceso de evaluación y dictaminación, como lo establece el **ARTÍCULO 102, NUMERALES 1 Y 2 DE LA LEY CITADA**.

DÉCIMO TERCERO.- Que, el día **27 de junio del 2025**, a través del oficio EG-055/25, reingresa a esta dependencia municipal el expediente con las observaciones subsanadas, **bajo la responsiva del Perito Urbano M. Arq. Ramón Arturo Estrada Lau con número de registro PU-002/2025**, para la revisión y autorización en su caso del denominado **PROYECTO PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO “Modificación de la Zonificación del Predio identificado como lote 55, Av. La Audiencia. Manzanillo, Col.”** En razón de los artículos 97 numeral 1, fracción I y 98 numeral 1 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

DÉCIMO CUARTO.- Que, de conformidad con el **CAPÍTULO X, ARTÍCULO 100, NUMERAL 1, DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COLIMA** (publicada en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado “El Estado de Colima” el 31 de diciembre de 2022), el **03 de junio del 2025, por medio del oficio DGDUOT/673/2025, SE ENTREGÓ** al representante legal de **VÍVELA INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA S.A. DE C.V.**, el C. Adrián Alejandro Rangel Abúndez, **LAS OBSERVACIONES QUE SE DESPRENDEN DEL DOCUMENTO POR LOS DIFERENTES ENTES QUE EMITIERON LA OPINIÓN TÉCNICA AL PROYECTO PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO “Modificación de la Zonificación del Predio identificado como lote 55, Av. La Audiencia. Manzanillo, Col.”, a través de la DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**. Lo anterior, con el fin de que se integren las modificaciones necesarias para continuar el proceso de evaluación y dictaminación, como lo establece el **ARTÍCULO 102, NUMERALES 1 Y 2 DE LA LEY CITADA**.

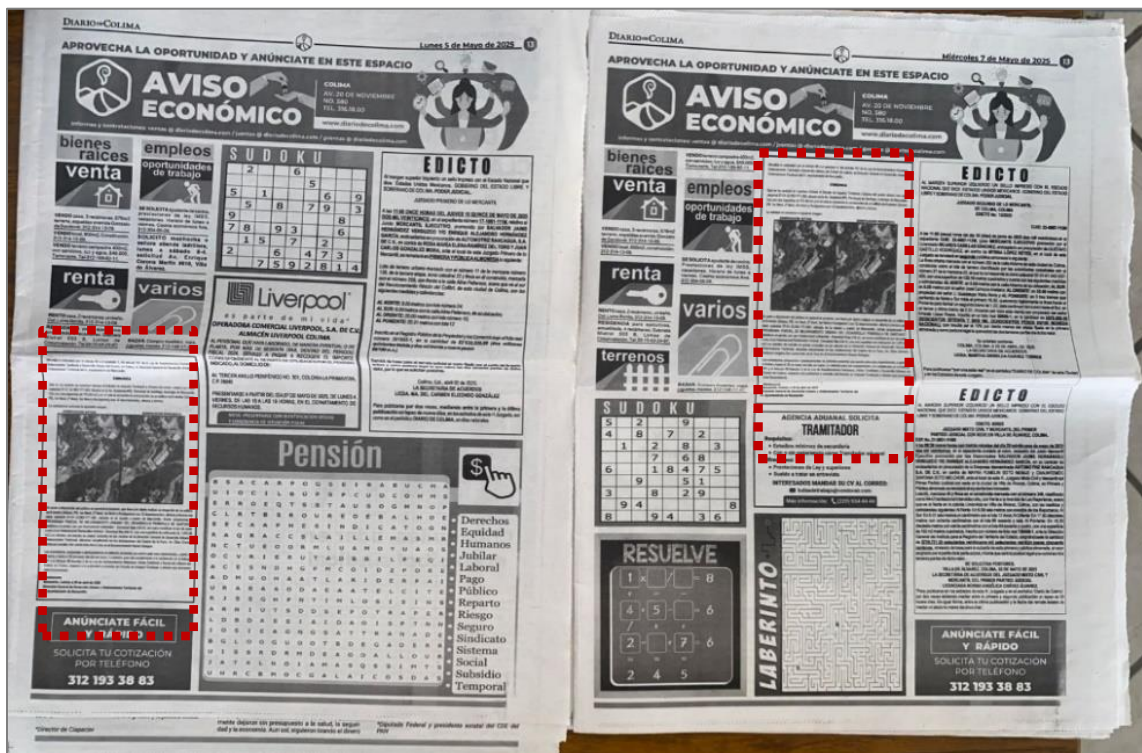
DÉCIMO QUINTO.- Que, el día **18 de julio del 2025**, reingresa a esta dependencia municipal el expediente **bajo la responsiva del Perito Urbano M. Arq. Ramón Arturo Estrada Lau con número de registro PU-002/2025**, para la revisión y autorización en su caso **ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO** denominado **PROYECTO PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO “Modificación de la Zonificación del Predio identificado como lote 55, Av. La Audiencia. Manzanillo, Col.”** En razón de los artículos 97 numeral 1, fracción I y 98 numeral 1 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima Vigente. **SUBSANADO LAS OBSERVACIONES DEL OFICIO DEL PUNTO VIGÉSIMO SEGUNDO DE ESTE DOCUMENTO**.

DÉCIMO SEXTO.- Que, mediante **CONTRATO NO. 92282** que comprueba mediante copia de recibo, mismo que obra en el expediente, la Comisión de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado de Manzanillo (CAPDAM), el promovente acredita que **cuentan con el servicio de agua potable, alcantarillado y de saneamiento para el lote ubicado en Av. la Audiencia #55, fraccionamiento Península de Santiago, municipio de Manzanillo, Col. Con clave catastral 07-01-12-063-171-000**, habiendo emitido previamente mediante **Oficio número DIR.655/2024**, de fecha 01 de noviembre de 2024, **la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y de saneamiento** para la construcción de un edificio de departamentos de 6 niveles (incluyendo sótano), con clave catastral 07-01-12-063-171-000.

DÉCIMO SÉPTIMO.- Que, mediante **Oficio no. DPZM-109/2025**, de fecha 01 de agosto de 2025, mismo que obra en el expediente, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución: Centro Occidente, Zona: Manzanillo, **se acredita que existe factibilidad para proporcionar el servicio público de distribución de energía eléctrica**, requerida para el centro de carga localizado en **Av. la Audiencia #55, península de Santiago, municipio de Manzanillo, Col. Con clave catastral 07-01-12-063-171-000**, bajo el régimen de aportaciones No. 00000033/2025, **Y OFICIO DE NOTIFICACIÓN DE CONTRATO** de fecha 21 de febrero de 2025, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución: Centro Occidente, Zona: Manzanillo, con los que **se señala que el predio cuenta con lo necesario para proporcionar el servicio público de distribución de energía eléctrica**.

DÉCIMO OCTAVO.- Que, con fundamento en los artículos 89 y 101 numeral 3 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, relativos a la Publicidad y Consulta, la **Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, SOLICITÓ** mediante oficio DGDUOT/0390/2025 al representante legal **VÍVELA INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA S.A. DE C.V., el C. Adrián Alejandro Rangel Abúndez, SE PUBLIQUE EN LOS DIARIOS impresos ‘El Diario de Colima’ y ‘El Noticiero’, que se recibió en la dependencia el Estudio de Impacto Territorial y Urbano del predio urbano con clave catastral 07-01-12-063-171-000, situado en la Av. Audiencia #55, Península de Santiago, municipio de Manzanillo, Col, con una superficie de 753.89 m² y en el cual se encuentra la construcción de un edificio de 6 niveles (Sótano, PB, 1er Nivel, 2do Nivel, 3er Nivel y Roof Garden) con 12 departamentos, alberca y terraza, con el fin de someter a **CONSULTA PÚBLICA el proyecto en EVALUACIÓN** comprendido del 30 de abril al 30 de mayo de 2025. Adicionalmente, **LA INSTALACIÓN DE UN RÓTULO IMPRESO VISIBLE a la vía pública informando de conformidad con el ARTÍCULO 101, Y ARTÍCULO 89, FRACCIÓN 2, de la misma ley referida.****

DÉCIMO NOVENO.- Que, en atención al oficio DGDUOT/0390/2025 emitido por esta dependencia, el **Perito Urbano M. ARQ. RAMÓN ARTURO ESTRADA LAU con número de registro PU-002/2025, informó a esta dependencia través del OF. EG-082/25, el día 08 de mayo del año en curso, que publicó lo solicitado los días lunes 05 de mayo del 2025 en los Periódico “El Diario de Colima” y “El Noticiero”; y el martes 6 y miércoles 07 de mayo del año 2025 en el “El Diario de Colima” tal como se muestra en las siguientes fotografías.**





Con lo anterior y habiendo cumplido con el proceso de consulta pública establecido en el artículo 89 numeral 2 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima como periodo mínimo de 15 días hasta 30 días, dicho proyecto **cumple con un periodo del 05 de mayo al 30 de Mayo del año 2025;**

VIGÉSIMO.- Que, en atención al oficio DGDUOT/0390/2025 emitido por esta dependencia y en apego al **ARTÍCULO 101, NUMERAL 4 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COLIMA**, el Perito Urbano M. ARQ. RAMÓN ARTURO ESTRADA LAU con número de registro PU-002/2025, informó a esta dependencia través del OF. EG-082/25, el día 09 de mayo del año 2025, que se instaló el rótulo visible a la vía pública; tal como se hace constar a través de las dos siguientes fotografías.



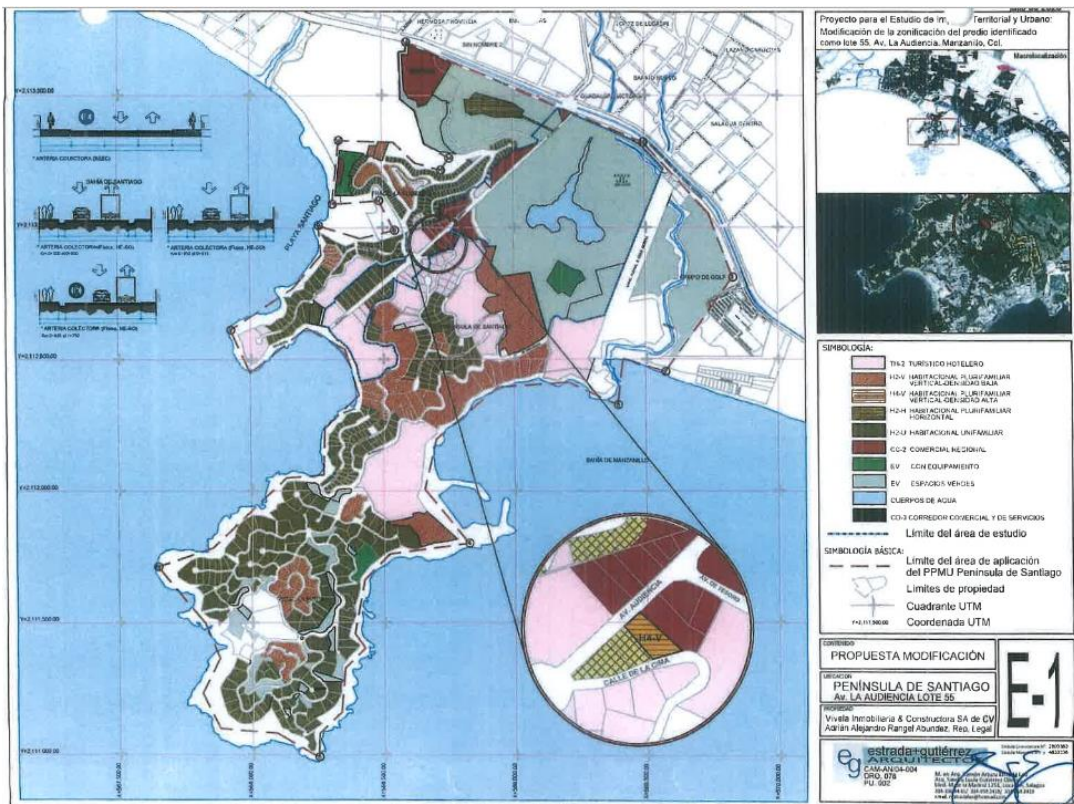
Por lo anteriormente expuesto esta dependencia tiene a bien realizar el siguiente:

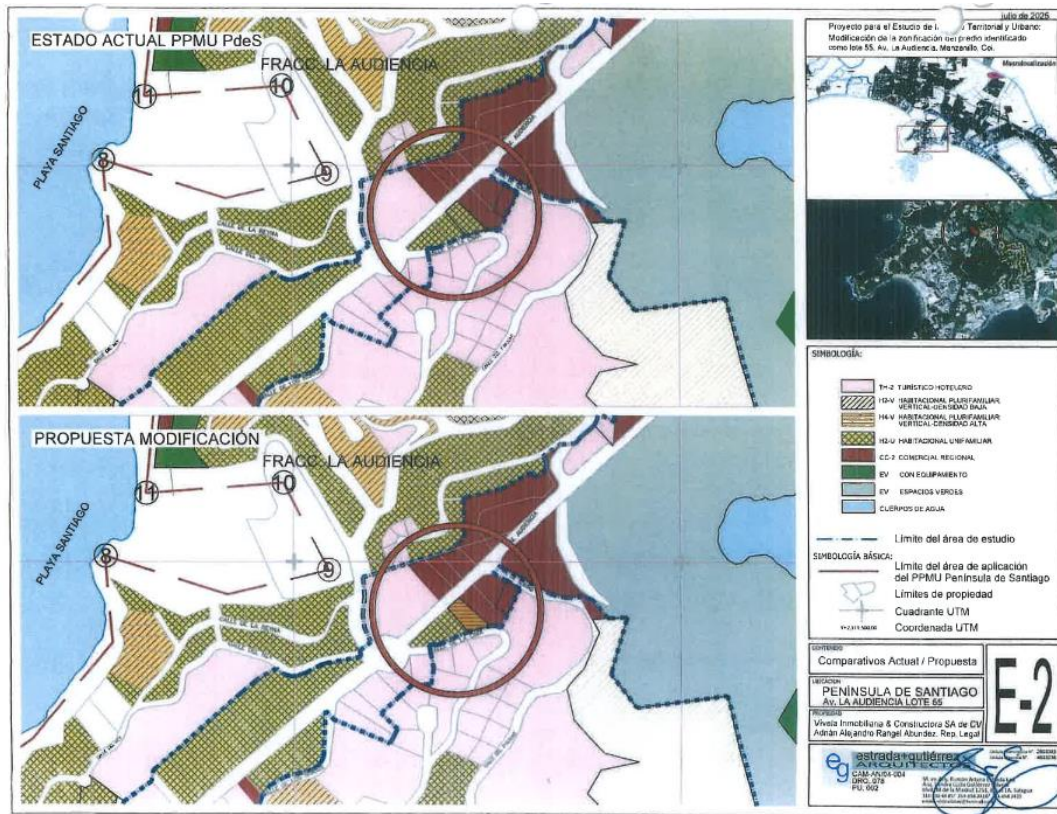
DICTAMEN DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO.

PRIMERO. EL ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO denominado **PROYECTO PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO “Modificación de la Zonificación del Predio identificado como lote 55, Av. La Audiencia. Manzanillo, Col.”**, correspondiente al predio identificado con la clave catastral 07-01-12-063-171-000, en el Fraccionamiento Península de Santiago, de esta Municipalidad de Manzanillo, Colima, Sección Cima “A” con extensión superficial de 735.89 m²; mismo que acredita la propiedad mediante la Escritura Pública número 27,205 e inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el Folio Real 197739-1 el día 15 de diciembre de 2023. En la cual se presenta las siguientes medidas y colindancias:

| | |
|---------------------|---|
| AL NORTE; | en 19.92 mts. colinda con Avenida La Audiencia. |
| AL SUR; | en 20.80 mts. colinda con calle de La Cima. |
| AL ORIENTE; | en 40.74 mts. colinda con el lote número 54. |
| AL PONIENTE; | en 33.75 mts. colinda con el lote número 56. |

SEGUNDO. Que, EL ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO denominado **PROYECTO PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO “Modificación de la Zonificación del Predio identificado como lote 55, Av. La Audiencia. Manzanillo, Col.”** Cumple con el contenido del artículo 99 y con el procedimiento señalado en el artículo 100 de la LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COLIMA (publicada en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado “El Estado de Colima” el 31 de diciembre de 2022), por lo que esta Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial **AVALA** que el presente DICTAMEN DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO sea turnado al H. Cabildo Municipal, para obtener el acuerdo correspondiente, **teniendo a bien emitir la OPINIÓN FAVORABLE**, para el estudio antes mencionado en el cual su objetivo es **MODIFICAR EL USO DE SUELO DEL LOTE 55 ZONIFICADO COMO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA (H2-U) a HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD ALTA (H4-V)** con la finalidad de efectuar la regularización de la construcción existente; quedando representada de acuerdo al plano anexo denominado E-1 y E-2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN Y COMPARATIVO ACTUAL/PROPUESTA.





TERCERO. Que de conformidad con el artículo: 139 fracciones IV y V del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima se realizó el cálculo de cesión considerando que la superficie legal del terreno es de 735.89 m². Estableciendo el siguiente análisis:

| Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, vigente | Uso de suelo | Resultado del Cálculo según reglamento | Proyecto |
|--|--------------|---|--|
| 20 % Cesión de acuerdo a la normativa vigente | H2-U | Superficie vendible 735.89 m² por el 20% es igual a 147.18 m² de área de cesión | Por lo que el proyecto cuenta con un déficit de 56.82m² del área de cesión otorgadas en el primer proceso, por lo que deberá realizar el pago correspondiente, una vez que el avalúo sea sometido para su revisión y el Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano haya emitido la opinión favorable. |
| 17 m ² por unidad de vivienda | H4-V | Con el índice máximo de vivienda en el lote urbano es permitido 12 viviendas por 17 metros cuadrados arrojando en el cálculo de cesión es de 204.00 m² de área de cesión | |

Una vez analizado el cálculo de cesión, de conformidad con el reglamento de zonificación, existe un déficit del área de cesión, el cual deberá dar cumplimiento con el artículo 57 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial del Estado de Colima (publicada en el Periódico Oficial de la Federación el día 28 de noviembre del año 2016 y su última reforma del día 01 de enero del año 2024) artículo 224 fracción IV inciso c) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima.

Una vez presentado y analizado el avalúo comercial del predio, la dependencia emitirá el visto bueno y notificará mediante oficio la cantidad avalada para estar en condiciones de realizar el pago correspondiente en la tesorería Municipal, pago que deberá realizarse **PREVIO a AVISO DE TERMINACIÓN DE OBRA.**

CUARTO. Con fundamento en el artículo 102, numeral 1, fracción I y artículo 106, 221 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, esta Dependencia Municipal impone las siguientes **MEDIDAS DE COMPENSACIÓN Y MITIGACIÓN URBANA PARA EVITAR, REDUCIR, MITIGAR Y COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS QUE PUDIERA GENERAR EL PROYECTO:**

ACCIONES DE MITIGACIÓN

1. El proyecto debe instalar infraestructura para el acopio y manejo de residuos sólidos previo visto bueno de la dirección de Servicios Públicos Municipal.
2. Se deberán instalar impermeabilizantes de color blanco en los techos de la edificación.

ACCIONES DE COMPENSACIÓN PARA LA REDUCCIÓN DE RIESGOS POR FENÓMENOS NATURALES EXTREMOS

1. SISMO:

Implementación de Ruta de Evacuación y Punto de Encuentro; Dicha RUTA DE EVACUACIÓN deberá estar CLARAMENTE SEÑALIZADA DESDE TODAS LAS ÁREAS HABITABLES DEL EDIFICIO hacia un PUNTO DE ENCUENTRO SEGURO, ubicado en una zona abierta y alejada de estructuras que pudieran colapsar. La ruta deberá estar libre de obstáculos, contar con iluminación de emergencia, señalética visible tanto de día como de noche, y revisarse periódicamente para asegurar su funcionalidad. El punto de encuentro será designado sobre terreno firme y estable, preferentemente con comunicación directa hacia servicios de emergencia. Se capacitará a los ocupantes y personal en procedimientos de evacuación mediante simulacros periódicos.

2. TSUNAMI:

Considerar la elaboración del Plan de Evacuación ante la presencia de Tsunamis, en el que se determinarán las acciones preventivas y correctivas por instrumentar para la evacuación de las personas que se encuentren en el bien inmueble ante la presencia de un tsunami, de acuerdo a lo previsto en el numeral 6 de la presente Norma, considerando, además, lo siguiente:

- Instalar en las diferentes áreas del bien inmueble, mecanismos o instrumentos que permitan dar aviso y alerten a los visitantes sobre la ocurrencia de un tsunami, conforme al numeral 8 dicha norma;
- Instalar en las áreas del inmueble que lo requieran, las señalizaciones para la evacuación, según corresponda en la presente norma, así como lo establecido en la NOM-026-STPS-2008 y la NOM-003-SEGOB-2011, o las que las sustituyan.

ACCIONES DE COMPENSACIÓN PARA MITIGAR EL IMPACTO ECOLÓGICO

Como medida de mitigación los propietarios ya realizaron la entrega de 4 especies de arbolado a la Dirección de Ecología, mismo documento que fue recibido el 24 de enero del año 2024. Haciendo entregas de las siguientes especies:

| Cantidad: | Especie: |
|-----------|--------------|
| 3 | Cacalosúchil |
| 14 | Primavera |
| 3 | Tronadora |
| 3 | Pingüica |

Esta Dirección establece que de conformidad con el Artículo 106 de la Ley de Asentamientos Humanos, ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima vigente, es necesario realizar las siguientes obras de mitigación urbana;

1. **PREVIO AL AVISO DE TERMINACIÓN DE OBRA**, los propietarios del predio deberán de haber cubierto el 100 % de monto total correspondiente al Déficit del Área de Cesión, pago que deberá ser efectuado en la tesorería Municipal. Una vez realizado el pago, deberá hacer de conocimiento a esta Dirección de Desarrollo Urbano anexando oficio y comprobante de pago.
2. Previo a la expedición de las licencias de urbanización o edificación según corresponda, **la persona interesada deberá proponer a la Dependencia Municipal, el cronograma de cumplimiento de las medidas de compensación, integración o mitigación urbana impuestas en el Dictamen, en donde se establecerá la correspondencia entre el avance de la obra y dichas medidas.** En su caso, la persona interesada podrá solicitar la liberación de medidas de integración urbana por etapas, siempre y cuando existan elementos que comprueben el estricto cumplimiento del cronograma.
3. Expedidas las autorizaciones que correspondan, **el Perito responsable del Estudio verificará el avance y cumplimiento en la ejecución de las medidas de compensación, integración o mitigación urbana**

impuestas en el dictamen. Por su parte, el Perito en Supervisión Municipal asignado al proyecto, rendirá los informes de seguimiento señalados en el artículo 261 de esta Ley hasta la conclusión de las obras.

CUARTO. De acuerdo al artículo 102 numeral 2 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, previo a la obtención del acuerdo correspondiente, se deberá hacer el pago de los derechos correspondientes, sin embargo, la Ley de Hacienda del Municipio en su artículo 68 no prevé cobro del Dictamen del Estudio de Impacto Territorial, por lo que no se anexa al expediente.

QUINTO. Una vez autorizado por el pleno del H. Cabildo del municipio de Manzanillo, Colima, tórnese el presente a la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad del Gobierno del Estado y, en su caso, al IMADES, para su valoración técnica y legal que, de conformidad a la Ley de Asentamientos Humanos aplicable, deberá realizarse en un término no mayor a 10 días hábiles, o en su defecto para la publicación en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”.

SEXTO. Con fundamento en el artículo 102, numeral 3 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la expedición del Dictamen no constituye la autorización, licencia o permiso alguno, ni prejuzgará sobre los derechos de propiedad, únicamente formalizará que el resultado de la evaluación fue favorable.

SÉPTIMO. Con fundamento en el artículo 102, numeral 5, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Secretaría del Ayuntamiento en un término no mayor a cinco días hábiles, enviará el acuerdo del Dictamen procedente a la Secretaría, solicitando la firma de congruencia y, de ser favorable, ésta lo turne a la Secretaría General para su publicación, cuyo costo será cubierto por la persona interesada.

OCTAVO. Con fundamento en el artículo 102, numeral 6, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Secretaría contará para el análisis de verificación de congruencia con un término máximo de 10 días hábiles.

NOVENO. De conformidad al artículo 103, numeral 1 de la de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, **este Dictamen TENDRÁ VIGENCIA DE DOS AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU PUBLICACIÓN, siempre y cuando el Programa Municipal o instrumento derivado del que se origina, no sea actualizado, modificado o cancelado.** Si las condiciones analizadas en el estudio permanecen, la vigencia del Dictamen podrá prorrogarse un año más.

DÉCIMO. El presente Dictamen en original y su autorización por el H. Cabildo, formará parte del Dictamen de Uso de Suelo Modalidad II y será vinculatorio en la **Modificación de la Licencia de Construcción**, de conformidad con lo establecido en el artículo 106 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima;

DÉCIMO PRIMERO. Una vez que se han iniciado los procesos de actualización de la normatividad en materia de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano, así como procesos de planeación del instrumento municipal, cabe señalar que una vez publicada dichas normas y en el caso de que el **PROYECTO PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO “Modificación de la Zonificación del Predio identificado como lote 55, Av. La Audiencia. Manzanillo, Col.”** no haya continuado con las autorizaciones y licencias de edificación correspondientes, deberá ajustarse a estas.

Sin más asuntos que tratar, se imprime el presente en 4 tantos en original.

RESUELVE

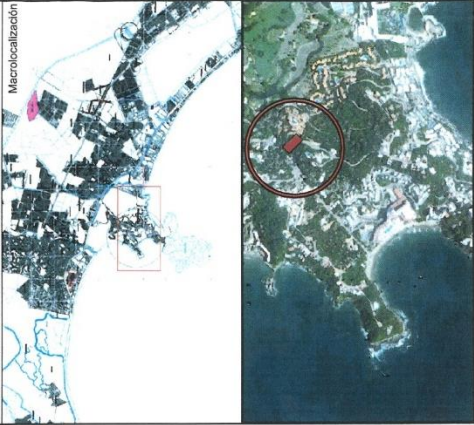
M. ARQ. ANA KARENINA MUÑOZ DE ALBA
DIRECTORA GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL H. AYUNTAMIENTO DE MANZANILLO

Manzanillo, Colima 04 de septiembre de 2025

Firma.

Julio de 2025

Proyecto para el Estudio de Impacto Territorial y Urbano:
Modificación de la zonificación del predio identificado
como lote 55. Av. La Audiencia, Manzanillo, Col.



SIMBOLOGÍA:

- TH-2 TURISTICO HOTELERO
- H2-V HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL-DENSIDAD BAJA
- H4-V HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL-DENSIDAD ALTA
- H2-H HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
- H2-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- CC-2 COMERCIAL REGIONAL
- EV CON EQUIPAMIENTO
- EV ESPACIOS VERDES
- CUERPOS DE AGUA
- CD-3 CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS

- Límite del área de estudio
- - - Límite del área de aplicación del PPMU Península de Santiago
- Límites de propiedad
- Cuadrante UTM
- Coordenada UTM

CONTENIDO

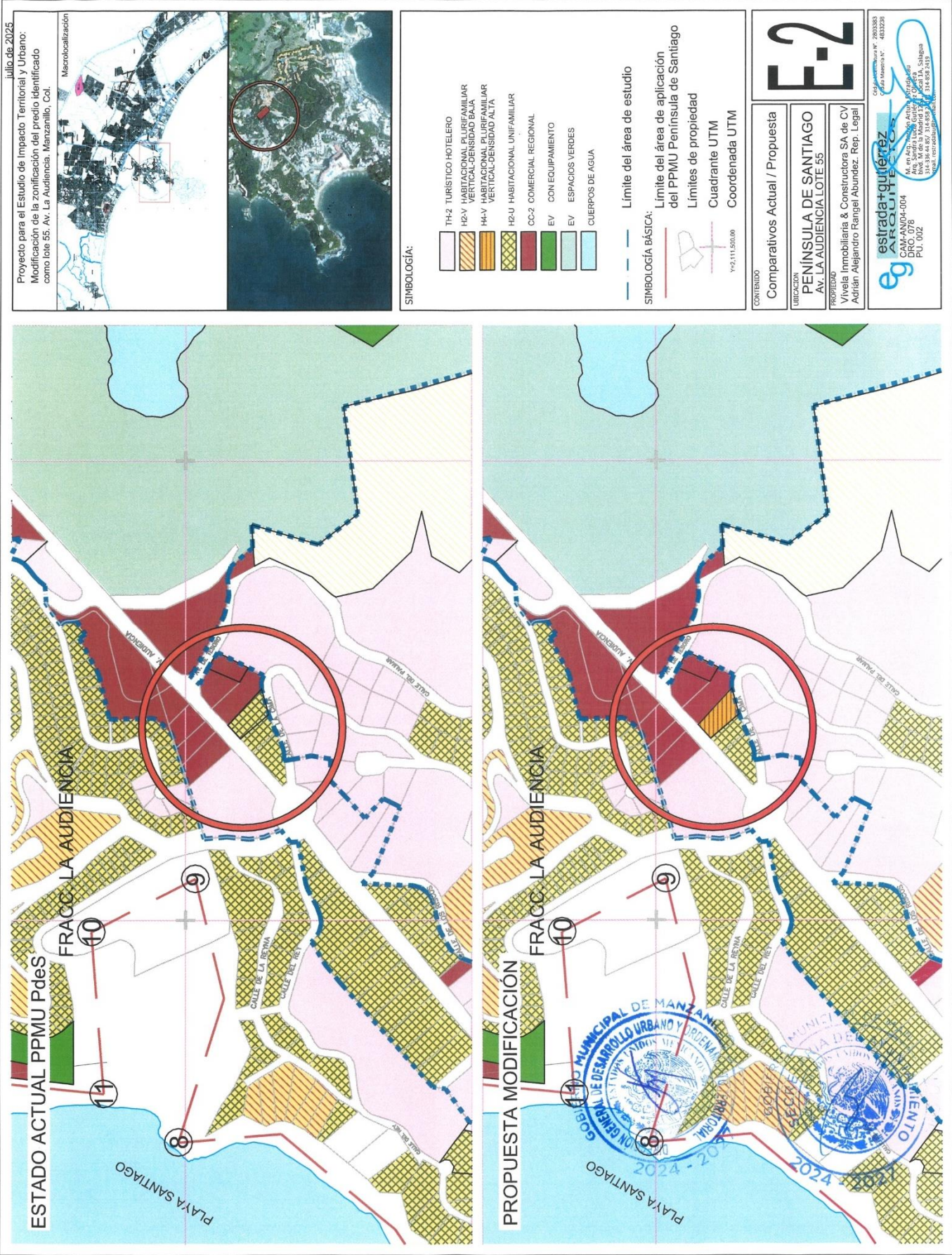
PROPUESTA MODIFICACIÓN
PENINSULA DE SANTIAGO
AV. LA AUDIENCIA LOTE 55

PROPIEDAD
Vivella Inmobiliaria & Constructora SA de CV
Adrián Alejandro Rangel Abundez. Rep. Legal



eg **estrada+quierez** **ARQUITECTOS**
CAM-ANI/04-004
DRO. 078
PU. 002
Calle de la Audiencia N.º 4833238
Av. de la Audiencia N.º 4833238
Av. Sandra Lucía Gutiérrez Ochoa N.º 4833238
P.O. Box 4833238, 31180 Manzanillo, Jalisco
Tel: +52 (31) 455 5431
www.estradaquierez.com





Julio de 2025
Proyecto para el Estudio de Impacto Territorial y Urbano:
Modificación de la zonificación del predio identificado
como lote 55, Av. La Audiencia, Manzanillo, Col.



SIMBOLOGÍA:

- TH-2 TURÍSTICO HOTELERO
- H2-V HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL-DENSIDAD BAJA
- H4-V HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL-DENSIDAD ALTA
- H2-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- CC-2 COMERCIAL REGIONAL
- EV CON EQUIPAMIENTO
- EV ESPACIOS VERDES
- CUERPOS DE AGUA

SIMBOLOGÍA BÁSICA:

- Limite del área de estudio
- Limite del área de aplicación del PPMU Península de Santiago
- Limites de propiedad
- Cuadrante UTM
- Coordenada UTM

E-2

CONTENIDO

| |
|--|
| Comparativos Actual / Propuesta |
| UBICACION PENINSULA DE SANTIAGO AV. LA AUDIENCIA LOTE 55 |
| PROPIEDAD Vivela Inmobiliaria & Constructora SA de CV Adrián Alejandro Rangel Abundez, Rep. Legal |

ESTRADA+QUIÉREZ
CAM-AN-04-004
DIRC. 078
PU. 002

Colima, Manzanillo N. 2803383
4832283

M. en A. en: Planeación Urbana y Riego
Eduardo, M. de la Madrid 3100
Calle 1A, Salagua
Manzanillo, Michoacán, México
Tel: +52 52 311 552 2413

Proyecto para el Estudio de Impacto Territorial y Urbano:
 Modificación de la zonificación del predio identificado
 como lote 55, Av. La Audiencia, Manzanillo, Col.

Macrolocalización

SIMBOLOGÍA URBANA:
 TH-2 TURÍSTICO HOTELERO
 H2-V HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL-DENSIDAD BAJA
 H4-V HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL-DENSIDAD ALTA
 H2-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR
 CC-2 COMERCIAL REGIONAL
 EV CON EQUIPAMIENTO
 EV ESPACIOS VERDES
 CUERPOS DE AGUA
ESTRUCTURA URBANA
 AC-28 (Arteria Colectora)

SIMBOLOGÍA BÁSICA:
 Límite del área de aplicación del PPMU Península de Santiago
 Área de estudio e influencia
 Límites de propiedad
 Cuadrante UTM
 Coordenada UTM
 Y=2,111,500.00

CONTENIDO
PLANO DE INTEGRACION URBANA
PENINSULA DE SANTIAGO
 AV. LA AUDIENCIA LOTE 55
PROPIEDAD
 Vivivela Inmobiliaria & Constructora SA de CV
 Adrián Alejandro Rangier Abundez, Rep. Legal

eg **estrada+quitérra** **ARGUMENTOS**
 Cédula Profesional N° 2862383
 Cédula Profesional N° 4632383
 M. C. Ais. Inés Argueta Quintero
 Av. Sembrá Luna Cuatrecasas 1777, Col. San Mateo
 314, 30, 44 837, 314 833 2432
 email: ines@estradaquiterra.com

FRACC. LA AUDIENCIA

01- Lote 55 (acción urbana)
 02- Campo de Golf Las Hadas
 03- Plaza Comercial
 04- Departamentos/ vivienda
 05- Lotes baldíos
 06- Estancia infantil (equipamiento)
 07- Tienda conveniencia Kiosko
 08- Uso mixto (Restaurante/ deptos)
 09- Restaurante (Blueberry)
 10- Tienda
 11- Hotel Royal Pacifico
 12- Vivienda
 13- Tienda Conveniencia (Oxxo)
 14- Suites Playa Audiencia
 15- Hotel El Tesoro

CALLE DE LA REYNA
 CALLE DEL REY
 CALLE DE LA GUINIA
 CALLE DE LOS RISCOS
 AV. AUDIENCIA
 AV. DE TESORO
 AV. 38
 AV. AUDIENCIA

* ARTERIA COLECTORA AC-28 (RZEC)
 * ARTERIA COLECTORA (Física, NE-SO)
 * ARTERIA COLECTORA (Física, NE-SO)
 * ARTERIA COLECTORA (Física, NE-SO)

ESTRUCTURA URBANA
 VIALIDAD TIPO AC-28
 AV. LA AUDIENCIA

PENINSULA DE SANTIAGO

GOBIERNO MUNICIPAL DE MANZANILLO
 GOBIERNO FEDERAL
 ZONA FEDERAL
 GOBIERNO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE MANZANILLO



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