



# Colima

GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO DE COLIMA  
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

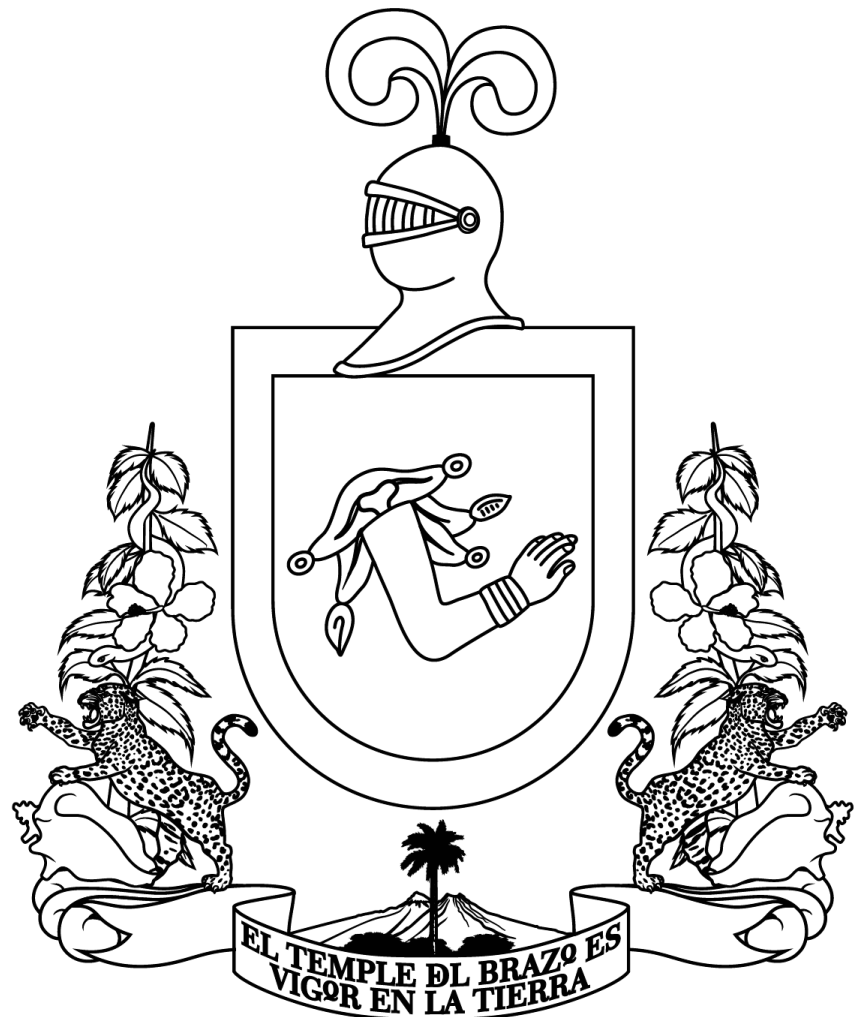
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO Y  
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL  
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ

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

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

## EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO  
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO  
NÚM. 1

EDICIÓN ORDINARIA  
SÁBADO, 28 DE MARZO DE 2026  
TOMO CXI  
COLIMA, COLIMA

NÚM.  
**25**  
24 págs.



## **EL ESTADO DE COLIMA**

---

## **SUMARIO**

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

**ACUERDO Y DOCUMENTO** QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO “PEÑA COBIÁN”, UBICADO EN LA PARCELA NO. 62 Z-1 P1/1 DEL EJIDO DE SALAGUA, MUNICIPIO DE MANZANILLO, DEL ESTADO DE COLIMA.

**Pág. 3**

---

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

**QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO “PEÑA COBIÁN”, UBICADO EN LA PARCELA NO. 62 Z-1 P1/1 DEL EJIDO DE SALAGUA, MUNICIPIO DE MANZANILLO, DEL ESTADO DE COLIMA.**

**INDIRA VIZCAÍNO SILVA, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima**, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracciones III y XXXVII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por los artículos 71, 153 fracción II, 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 02.101/2026, de fecha 03 de marzo 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 **Programa Parcial de Mejoramiento Urbano “Peña Cobián”**, ubicado en la parcela No. 62 Z-1 P1/1 del Ejido de Salagua, municipio de Manzanillo, del Estado de Colima, promovido por el H. Ayuntamiento de Manzanillo.

**SEGUNDO.-** Que con fecha 21 de noviembre de 2025, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Manzanillo, aprobó el **Programa Parcial de Mejoramiento Urbano “Peña Cobián”**, ubicado en la parcela No. 62 Z-1 P1/1 del Ejido de Salagua, municipio de Manzanillo, del Estado de Colima, según se advierte de la certificación del punto de acuerdo expedida el día de su fecha por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Manzanillo, Colima; cuyos originales obran en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

**TERCERO.-** Que según informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, 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 del **Programa Parcial de Mejoramiento Urbano “Peña Cobián”**, ubicado en la parcela No. 62 Z-1 P1/1 del Ejido de Salagua, municipio de Manzanillo, del Estado de Colima, de la cual solicita su publicación.

**CUARTO.-** Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *“El Estado de Colima”*, el documento que contiene el **Programa Parcial de Mejoramiento Urbano “Peña Cobián”**, ubicado en la parcela no. 62 Z-1 P1/1 del Ejido de Salagua, municipio de Manzanillo, del Estado de Colima, en los términos precisados en los considerandos que anteceden, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido a lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

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 el **Programa Parcial de Mejoramiento Urbano “Peña Cobián”**, ubicado en la parcela No. 62 Z-1 P1/1 del Ejido de Salagua, municipio de Manzanillo, del Estado de 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 05 de marzo 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.

**ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.**

Se ampara la propiedad de la Parcela 62 Z-1 P1/1, mediante título de propiedad número **00000000054** expedido el 22 de septiembre de 1995, por el Registro Agrario Nacional, en la Ciudad de Colima, Col., a favor del C. J. Jesús Peña Cobián y perteneciente al Ejido Salagua, localizado en el Municipio de Manzanillo, Col., con superficie de 9,398.22 m<sup>2</sup>, debidamente inscrito el 14 de diciembre de 1995 en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la Ciudad de Colima bajo el Folio Real No. 60-L.

Se sustenta la posesión legal de la parcela mediante la escritura pública **P.E. protocolo especial 63 volumen II**, expedida por la Lic. Margarita Torres Huerta, Titular de la Notaría Pública número 5 de la demarcación de Manzanillo, con fecha del 24 de noviembre del año 2014, donde se ampara el contrato de donación pura y simple, en el cual, el ciudadano J. Jesús Peña Cobián, por su propio derecho, dona de manera pura en plena propiedad y posesión, a la persona moral denominada "H. Ayuntamiento Constitucional de Manzanillo, Colima" representado en este acto respectivamente por su Presidente Municipal, Síndico y Secretario, ciudadanos Virgilio Mendoza Amezcua, contador público Gonzalo Medina Ríos y Lic. Jorge Nava Leal, quienes a ese título aceptan y reciben para su representado, la parcela número 62 Z-1 P1/1 con clave catastral 07-25-99-001-021-000, del ejido Salagua perteneciente a este municipio de Manzanillo, estado de Colima con superficie de 9,398.22 m<sup>2</sup>, con las siguientes medidas y colindancias:

Al **noreste**: en 76.78 metros, con parcela y 49; 30.00 metros, con camino de terracería;

Al **sureste**: en 77.94 metros con camino de terracería,

Al **suroeste**: en 103.58 metros con zona urbana,

Al **noroeste**: en 96.14 metros con parcela 59.

Mediante la escritura **28,170**, expedida el día 28 de junio del 2024 ante el Lic. Jorge Armando Gaitán Sánchez, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 6 del municipio de Manzanillo y Asociado al Titular el Licenciado Jorge Armando Gaitán Gudiño, comparece el Sr. José Antonio Sánchez Ibarra, en su carácter de delegado especial autorizado por la Asamblea General Extraordinaria de la asociación denominada "Peña Salagua", Asociación Civil; se constituye la asociación, que su finalidad es regularizar el fraccionamiento denominado "Peña Cobián"; debidamente inscrita el 09 de julio del 2024 en el Registro Público de Personas Morales bajo el Folio Real No. **337461-1**.

**Objetivos Generales**

De acuerdo a lo dispuesto en la normatividad, el objeto general de todo Programa Parcial de Mejoramiento Urbano es:

- ✓ El mejoramiento de la calidad ambiental;
- ✓ El reordenamiento, la renovación, regeneración, restauración o la densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;
- ✓ La dotación de los servicios, equipamiento o infraestructura urbana, en áreas carentes de ellos o rehabilitación de los existentes;
- ✓ La acción integrada del Estado que articule la regularización de la tenencia del suelo urbano con la dotación de los servicios y satisfactores básicos, que tiendan a integrar la comunidad urbana;
- ✓ La prevención y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas, acorde a los programas de protección civil expedidos conforme a la Ley en la materia;
- ✓ La celebración de convenios entre autoridades, propietarios y los sectores públicos, social y privado, en que atiendan sus respectivos intereses o a través de la expropiación de los predios por causa de utilidad pública; y

- ✓ Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de la acción de mejoramiento.

### **Objetivos Específicos**

El Programa Parcial de Mejoramiento Urbano “Peña Cobián” tiene como objetivos específicos los siguientes:

- ✓ Brindar certeza jurídica a los poseedores de los lotes de la colonia Peña Cobián mediante la regularización de una parcela fraccionada con una superficie de **9,398.22 m<sup>2</sup>**.
- ✓ Incorporar 13 lotes urbanizados con uso corredor comercial y servicios intensidad Alta (**CD-3**).
- ✓ Incorporar 02 lotes urbanizados con uso mixto de barrio intensidad Alta (**MB-3**).
- ✓ Identificar y definir las acciones urbanas que deberán llevarse a cabo por los poseedores de los lotes.
- ✓ Llevar a cabo un convenio con el Ayuntamiento para la habilitación y complemento de las obras faltantes en el fraccionamiento de acuerdo con las especificaciones autorizadas en el proyecto Ejecutivo de Urbanización.
- ✓ Respetar las estrategias de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo.
- ✓ Regularizar la tenencia de la tierra y promover el adecuado ordenamiento territorial.

### **Marco Jurídico**

En materia de desarrollo urbano, las disposiciones derivadas del marco jurídico vigente son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer la concurrencia de los diferentes órdenes de gobierno, fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial y los asentamientos humanos, así como definir los principios para determinar los usos y los destinos de las áreas y los predios que integran el centro de población. De esta manera, el **Programa Parcial de Mejoramiento Urbano “Peña Cobián”**, tiene fundamento en los siguientes preceptos legales:

- ✓ **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;**  
Fecha de publicación: 5 de febrero de 1917.  
Última reforma publicada: 15 de abril de 2025.  
Artículos: 27 párrafo tercero, 73 fracción XXIX-C y 115 fracciones II, III, V y VI;
- ✓ **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima;**  
Fecha de publicación: 31 de agosto de 1917.  
Última reforma publicada: 14 de enero del 2025.  
Artículo 87 fracción V;
- ✓ **Ley del Municipio Libre del Estado de Colima;**  
Fecha de publicación: 31 de marzo de 2001.  
Última reforma publicada: 24 de agosto de 2024.  
Artículo 45;
- ✓ **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;**  
Fecha de publicación: 28 de noviembre de 2016.  
Última reforma publicada: 1 de abril de 2024.  
Artículos: 11 fracción I, 22, 23 fracción V y 28;
- ✓ **Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima;**  
Fecha de publicación: 7 de mayo de 1994.  
Última reforma publicada: 22 de julio de 2023.  
Artículos: 2 fracción VI, 3 fracción IV y XI, 21 fracción I, 43, 57, 58, 59, 69, 96, 97, 98, 99, 108, 109, 164, 165, 166, 170, 173, 182 fracción I, 183 fracción I, 184 fracción I, 188, 275, 276, 277, 298;
- ✓ **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima;**  
Fecha de publicación: 31 de diciembre de 2022.  
Última reforma publicada: 22 de julio de 2023.

Capítulo II, Cuarto Transitorio;

✓ **Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima;**

Fecha de publicación: 23 de agosto de 1997.

Última reforma publicada: 14 de mayo del 2016.

Artículos 11 fracción VII, 14, 69, 77, 139, 213, 215;

✓ **Ley General de Movilidad y Seguridad Vial;**

Fecha de publicación: 17 de mayo de 2022. / Última reforma 29 de diciembre del 2023; Artículo 4 y Artículo 5;

✓ **Ley de Movilidad Sustentable para el Estado de Colima;**

Fecha de publicación: 30 de enero de 2017 / Última reforma 11 de marzo del 2023; Artículos 22 y 23.

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima tiene como disposiciones generales, entre otras:

Artículo 3.- La ordenación territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, tenderán a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural, mediante:

I...

IV.- La eficiente interacción entre los sistemas de convivencia y de servicios en cada centro de población. La creación y mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas de trabajo, vivienda y recreación;

XI.- La dotación suficiente, adecuada y el mejoramiento de la infraestructura y equipamiento urbano, así como la prestación de los servicios públicos.

De acuerdo con el Artículo 109 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, los Programas de Desarrollo Urbano para la ejecución de acciones de mejoramiento en los centros de población, atenderán a:

**El mejoramiento de la calidad ambiental;**

II. El reordenamiento, la renovación, regeneración, restauración o la densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;

III. **La dotación de servicios, equipamiento o infraestructura urbana, en áreas carentes de ellos o rehabilitación de los existentes;**

IV. **La acción integrada del Estado que articule la regularización de la tenencia del suelo urbano con la dotación de servicios y satisfactores básicos, que tiendan a integrar a la comunidad urbana;**

V. La prevención y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas, acorde a los programas de protección civil expedidos conforme a la ley en la materia;

VI. **La celebración de convenios entre autoridades, propietarios y los sectores público, social y privado, en que se atiendan sus respectivos intereses o a través de la expropiación de predios por causa de utilidad pública; y**

VII. Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de la acción de mejoramiento.

De igual manera, el Capítulo II del Título Sexto de la Ley establece las reglas para la regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, determinando que para ello:

✓ Se deberá proceder conforme al programa de desarrollo urbano aplicable, en la ejecución de acciones de mejoramiento;

✓ Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización, quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión; y

✓ Ninguna persona deberá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la reglamentación y los programas de desarrollo urbano.

Continúa diciendo...

**“ARTÍCULO 170.-** En el caso de que el asentamiento humano irregular se encuentre en terrenos ejidales o comunales, y que estos terrenos o áreas estén comprendidas en las zonas de reserva, así como el que su regularización e incorporación

al desarrollo urbano represente un beneficio social y público, la Secretaría o el Ayuntamiento respectivo, promoverá la **expropiación o aportación de dicho predio**, para su regularización ante las autoridades competentes.

**ARTÍCULO 171.-** En los casos previstos por el artículo anterior, la Secretaría, el Instituto y la Dependencia Municipal, serán los órganos operativos competentes para coordinar, promover y gestionar, el **proceso de expropiación y regularización de la tenencia de la tierra**, ante las autoridades competentes.

**ARTÍCULO 173.-** La regularización de la tenencia de la tierra como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento humano, mediante los **sistemas de acción por colaboración o mejoras**.

**El sistema de acción por colaboración está definido como un acto en el que participan tanto las autoridades como los poseedores de predios y se declara de utilidad pública e interés social la realización de este tipo de acciones, refiriéndose a las obras de urbanización y edificación para destinos”.**

**ARTÍCULO 298.-** En los casos previstos en el artículo anterior, si conforme al Programa Parcial de Urbanización de la zona, se establece que las áreas de cesión para destinos, no representan una mejora efectiva a los fines públicos, ya sea por su extensión limitada o en consideración de los destinos y servicios ya disponibles, se podrá substituir la entrega de determinadas áreas de cesión para destinos, en forma total o parcial, por el pago del valor comercial que correspondería al terreno ya urbanizado, mediante avalúo realizado por perito reconocido y aceptado por el Ayuntamiento, previa opinión de la Comisión Estatal. Estos recursos se aplicarán a la adquisición de predios para equipamiento urbano o su mejoramiento, en la misma colonia, barrio o zona donde se localice el predio.

### **Bases De Planeación**

La planeación y regulación en materia de ordenamiento territorial y asentamientos humanos se ejerce de manera concurrente por los tres órdenes de gobierno: federal, estatal y municipal de acuerdo con el ámbito de competencia que determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

- ✓ **Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030**; Publicación oficial: 15 de abril de 2025
- ✓ **Plan Estatal de Desarrollo Colima 2021-2027**; Publicación oficial: 25 de diciembre de 2021
- ✓ **Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2004-2009-visión al 2030**; Publicación oficial: 30 de junio de 2007
- ✓ **Plan Municipal de Desarrollo de Manzanillo 2024-2027**; Publicación oficial: 29 de enero del 2025
- ✓ **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo**; Publicación oficial: 21 de febrero de 2015. (Suplemento 2)
- ✓ **Estudio para modificar la clasificación de áreas de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo específicamente en lo que respecta a un tramo de la línea IE-EL, en la localidad de Salagua; Manzanillo, Colima**; Publicación oficial: 16 de octubre del 2021
- ✓ **Atlas de Peligros y Riesgos en el Estado de Colima**; Publicación oficial: 23 de diciembre de 2010
- ✓ **Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Municipio de Manzanillo, Colima**; Publicación oficial: 10 de junio de 2025

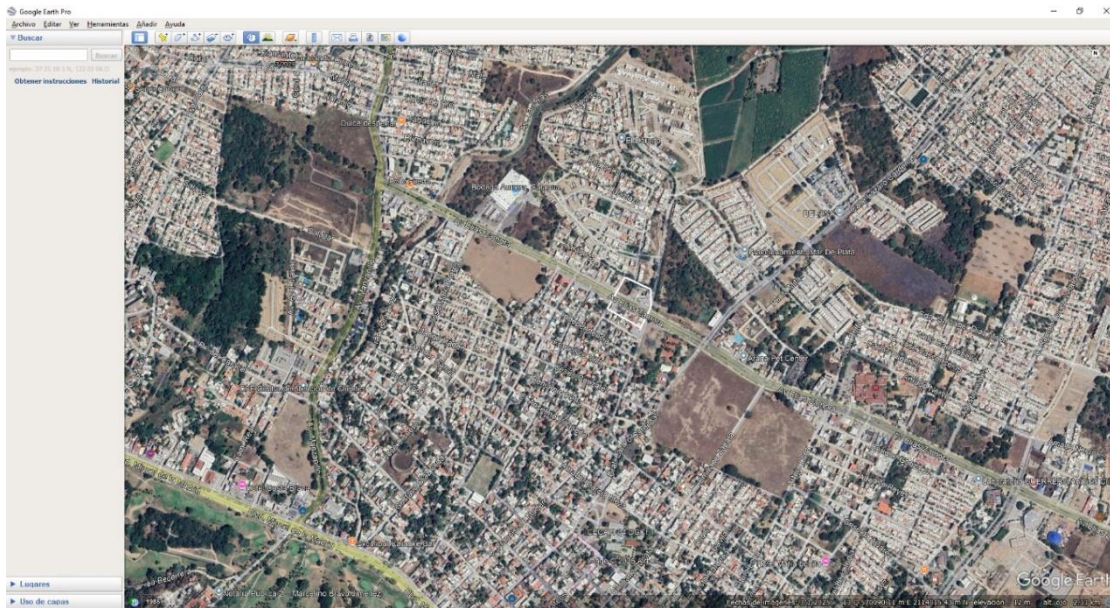
### **Tercero Transitorio**

En este sentido el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano “Peña Cobián” se constituye como un Programa derivado de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo, Colima, el cual, en su estrategia determina que el predio se encuentra en una zona: **área de reserva urbana a corto plazo (RU-CP-47) y Área de Renovación Urbana (AU-RN-12)**, en cuanto a la zonificación, el predio se encuentra en una zona de corredor comercial y de servicios intensidad alta (CD3-46) y (CD3-18) y en cuanto a la Estructura Urbana se encuentra interceptada por la vialidad principal (VP-2) Av. Lázaro Cárdenas la calle de distribución (CD-48).

Lo anterior, queda ratificado en el Dictamen de Vocación del Suelo DVS/006/2024 otorgado por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Manzanillo, correspondiente a la colonia Peña Cobián, misma que conforma el área de aplicación. Dicho documento determina la procedencia técnica y jurídica para llevar a cabo el aprovechamiento planteado, sobre una superficie de **0-93-98.22 has**.

**Diagnostico Urbano: Localización**

El predio se encuentra en la localidad de Salagua, tiene como colindancias al norte con el fraccionamiento “Árbol de Agua”, al sur con la zona urbana de Salagua, al oeste con el fraccionamiento Elías Zamora y al este con la calle Francisco I. Madero.



1.- Figura. Localización. Fuente: Imagen satelital capturada de Google earth Pro. Fecha de obtención: Imágenes 3/1/2025 Autor o herramienta: © Google LLC. Todos los derechos reservados

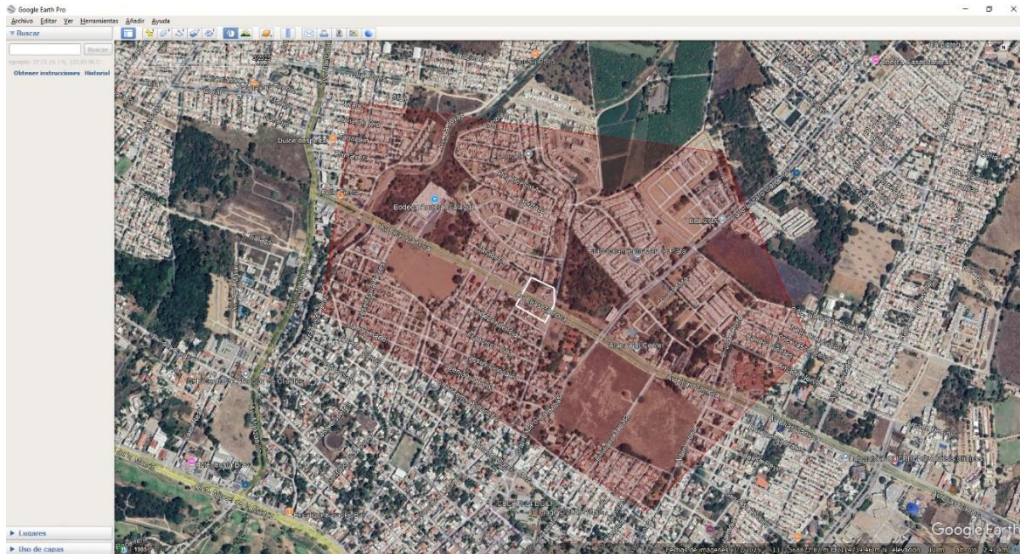
La superficie acreditada del Programa de Mejoramiento Urbano “Peña Cobián” está constituida por un polígono cerrado con forma irregular con una superficie de 9,398.22 m<sup>2</sup> cuyas coordenadas, distancias y vértices que conforman el polígono, se detallan en el cuadro de construcción que se muestra a continuación:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,114,148.1637	570,095.6181
1	2	S 28°55'21.53" W	96.147	2	2,114,064.0089	570,049.1187
2	3	S 60°37'01.87" E	103.579	3	2,114,013.1888	570,139.3731
3	4	N 19°32'27.67" E	77.936	4	2,114,086.6359	570,165.4412
4	5	N 00°21'00.53" E	30.001	5	2,114,116.6359	570,165.6246
5	1	N 65°45'19.19" W	76.778	1	2,114,148.1637	570,095.6181
<b>SUPERFICIE= 9,398.22 M<sup>2</sup></b>						

Cuadro 1.- Cuadro de construcción polígono parcela 62 Z-1 P1/1

**Delimitación del Área de Estudio**

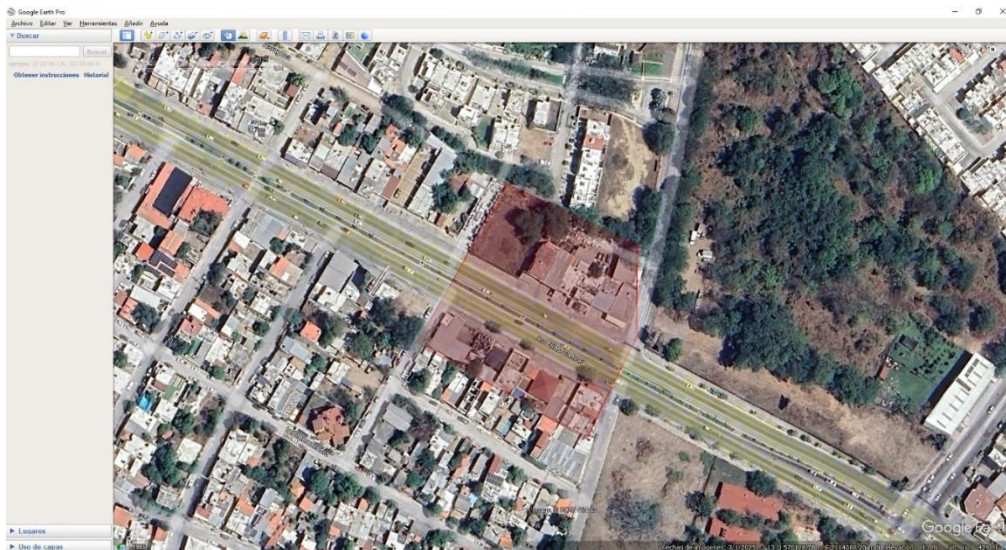
El área de estudio comprenderá los límites del polígono desde la avenida Manzanillo esquina con Av. Elías Zamora Verduzco hasta las colonias colindantes con el Hospital Civil de Manzanillo.



2.- Figura. Delimitación del área de estudio. Fuente: Imagen satelital capturada de Google earth Pro. Fecha de obtención: Imágenes 3/1/2025 Autor o herramienta: © Google LLC. Todos los derechos reservados

### Delimitación del Área de Aplicación

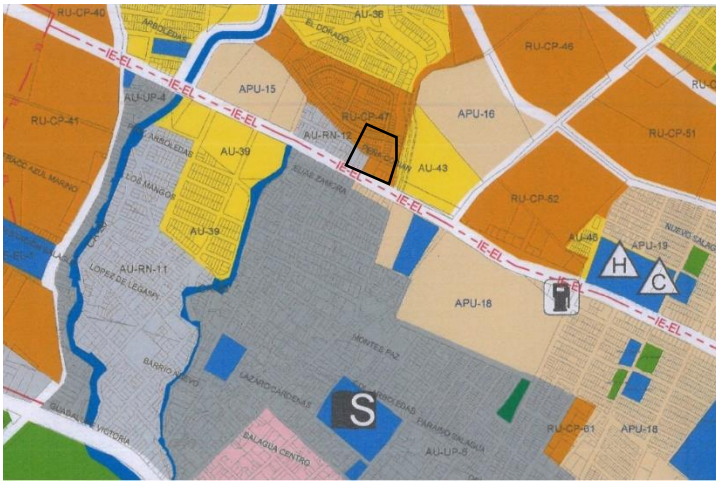
Se limita al polígono de la parcela 62 Z-1 P1/1 del ejido Salagua, municipio de Manzanillo, Colima; propiedad del H. Ayuntamiento de Manzanillo, cuyas medidas y colindancias se describen en el apartado de antecedentes jurídicos de la propiedad.



3.- Figura. Delimitación del área de aplicación. Fuente: Imagen satelital capturada del Google earth Pro. Fecha de obtención: Imágenes 3/1/2025 Autor o herramienta: © Google LLC. Todos los derechos reservados

### Clasificación de áreas

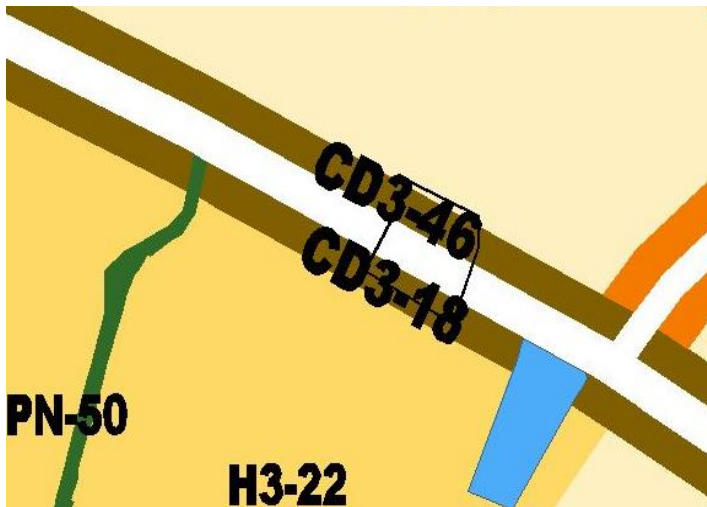
El predio se encuentra considerado dentro de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Manzanillo como parte de las áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo (**RU-CP-47**) y áreas en proceso de urbanización (**APU-18**). Los lotes ya cuentan con los servicios básicos y la infraestructura necesaria, tales como, agua, drenaje, banquetas, vialidades, electrificación, telefonía y alumbrado público.



4.- Figura. CLASIFICACION DE AREAS. fuente: EMCPDU de Manzanillo específicamente en lo que respecta a un tramo de la línea IE-EL, en la localidad de Salagua; Manzanillo, Colima. Fecha de publicación 16 de octubre del 2021

**Zonificación**

De acuerdo con la ubicación del predio, este se encuentra bajo la influencia de la zona de tipo Corredor Comercial y de Servicios de Intensidad Alta (CD3-18 y CD3-46) que corresponde a los lotes con frente a la Av. Elías Zamora Verduzco.



5.- Figura. ZONIFICACIÓN fuente: ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, COLIMA fecha de publicación 21 febrero 2015

De acuerdo a lo que estipula el **Artículo 77** del reglamento de zonificación los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas corredor comercial y de servicios intensidad alta, **CD-3**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. La superficie mínima del lote será de 120 metros cuadrados;
- II. El frente mínimo del lote será de 10 metros lineales;
- III. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;
- IV. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 2.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 240 por ciento de la superficie total del lote;
- V. La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;

- VI. *Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en el cuadro 7, según el tipo de actividades a desempeñar;*
- VII. *La restricción frontal será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área jardinada;*
- VIII. *Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;*
- IX. *Las restricciones frontales y laterales, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF), en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;*
- X. *La restricción posterior será de tres metros; y*
- XI. *El modo de edificación será variable.*

Se pretende establecer congruencia de los usos que ya se encuentran.

De conformidad con lo que se especifica en el **Artículo 69** del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, los predios o lotes y edificaciones construidas en las zonas de uso mixto de barrio intensidad alta, MB-3, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. *La superficie mínima de lote será de 120 metros cuadrados;*
- II. *El frente mínimo del lote será de 10 metros lineales;*
- III. *El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;*
- IV. *El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 2.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 240 por ciento de la superficie total del lote;*
- V. *La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;*
- VI. *Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en el cuadro 7, según el tipo de actividades a desempeñar;*
- VII. *La restricción frontal será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área jardinada;*
- VIII. *Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;*
- IX. *Las restricciones frontales y laterales, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH) áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF), en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;*
- X. *La restricción posterior será de tres metros; y*
- XI. *El modo de edificación será variable.*

### Usos del Suelo Permisibles

Tabla 1.- Compatibilidades Fuente: Reglamento de zonificación del estado de Colima

Zona	Categoría	Grupos Permitidos
<b>Corredor comercial y serv. intens. Alta CD-3</b>	Predominante	Comercio v servicios especializados
	Compatible	Centros de diversión
	Compatible	Centros comerciales
	Compatible	Comercio y servicios de impacto mayor
	Compatible	Alojamiento temporal restringido
	Compatible	Alojamiento temporal mixto
	Compatible	Vivienda unifamiliar
	Compatible	Vivienda plurifamiliar horizontal
	Compatible	Vivienda plurifamiliar vertical

	Compatible	Comercio y servicios básicos
	Compatible	Oficinas de pequeña escala
	Compatible	Oficinas en general
	Compatible	Manufacturas domiciliarias
	Compatible	Manufacturas menores
	Compatible	Equipamiento urbano barrial
	Compatible	Equipamiento urbano general
	Compatible	Recreación en espacios abiertos
	Condicionado	Comercio temporal

Tabla 2.- Compatibilidades Fuente: Reglamento de zonificación del estado de Colima

Zona	Categoría	Grupos Permitidos
<b>Mixto de barrio intensidad alta (MB-3)</b>	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
	Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
	Predominante	Vivienda unifamiliar
	Compatible	Alojamiento temporal restringido
	Compatible	Comercio y servicios básicos
	Compatible	Oficinas de pequeña escala
	Compatible	Manufacturas domiciliarias
	Compatible	Equipamiento urbano barrial
	Compatible	Espacios abiertos
	Condicionado	Comercio temporal

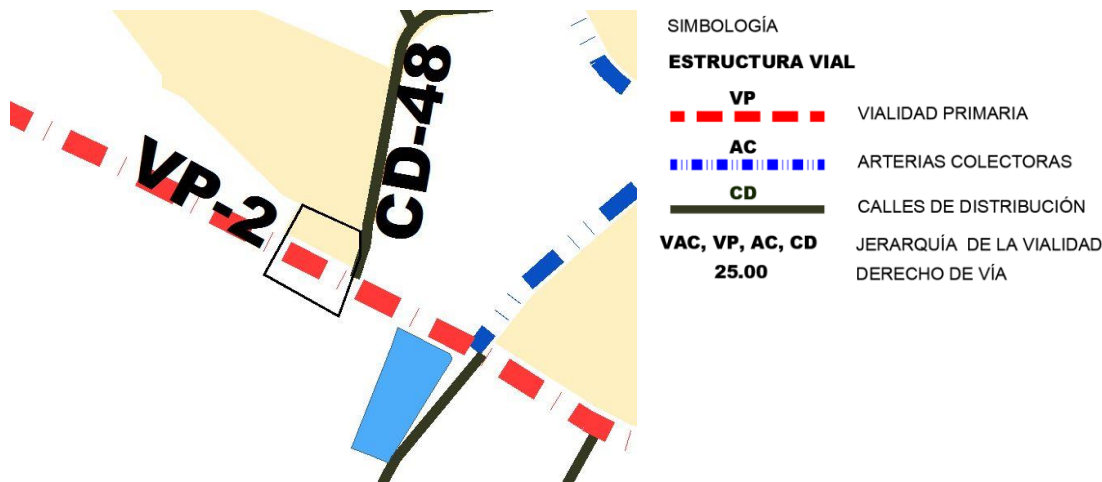
Las zonas antes descritas se sujetarán a las siguientes normas de control de la edificación establecidas en el Reglamento de Zonificación.

Tabla 3.- Control de la edificación Fuente: Reglamento de zonificación del estado de Colima

ZONA	HAB HAS	VIVIENDA HAS	SUP MIN	FRENTE MIN	ALTURA MAX	ÍNDICE DE EDIF	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
										F	P	L	%JARD	M. EDIF
MB-3	-	-	120	10.0	R	-	0.8	2.4	S/TABLA	5	3		20	VARIA
CD-3	-	-	120	10.00	R	-	0.8	2.4	S/ TABLA	5	3	-	20	VARIA

### Estructura Urbana

En cuanto a la estructura Urbana que habrá de considerarse, el predio se encuentra interceptado por la vialidad principal **(VP-2)**, al noreste delimita con **calle de distribución (CD-48)** cuyas características se encuentran debidamente definidas en los artículos 213 y 215 y del Reglamento de zonificación del estado de Colima y su derecho de vía se especifica en la estrategia de la **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo**; publicado el 21 de febrero de 2015.



6.- Figura. ESTRUCTURA URBANA fuente: ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, COLIMA fecha de publicación 21 febrero 2015.

**Medio Físico Natural**

A continuación, se describen brevemente las condiciones del medio físico natural y las características que se presentan en el estado actual del predio, así como la identificación de los peligros geológicos e hidrometeorológicos en el área de estudio, de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 4.- Identificaciones Peligros geológicos fuente: Atlas de riesgos

IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS EN LA PARCELA 62 EJIDO SALAGUA	
<b>IDENTIFICACIÓN DE PELIGROS GEOLÓGICOS</b>	
Fallas y fracturas	RIESGO BAJO DE PELIGROSIDAD
Sismos	SUSCEPTIBILIDAD DE HUNDIMIENTOS
Tsunamis	NIVEL DE PELIGRO ALTO
Vulcanismo	NO EXISTE PELIGRO
deslizamientos	NO EXISTE PELIGRO
Derrumbes o caídas	NO EXISTE PELIGRO
Flujos	NO EXISTE PELIGRO
Hundimientos	RIESGO MEDIO
erosión	EROSIÓN POTENCIAL ANTRÓPICA
<b>IDENTIFICACIÓN DE PELIGROS HIDROMETEOROLÓGICOS</b>	
Ciclones, huracanes, tormentas y depresiones tropicales	ÁREAS SUSCEPTIBLES A DAÑOS POR EL IMPACTO DE VIENTOS Y LLUVIAS EXTRAORDINARIAS
Tormentas eléctricas	RIESGO MEDIO
Sequías	RIESGO MEDIO
Temperaturas máximas extremas	RIESGO MEDIO
Vientos fuertes	RIESGO BAJO
Inundaciones	RIESGO BAJO
heladas	RIESGO BAJO
Granizo	RIESGO BAJO
Frentes y nevadas	RIESGO BAJO

**Topografía:** El polígono de aplicación presenta una superficie plana con una pendiente aproximada del 1%, suficiente para permitir el desalojo de las aguas pluviales a través de la superficie de rodamiento hacia la avenida Elías Zamora y permitir el aprovechamiento del uso planteado.

La cota máxima de elevación que encontramos en el lindero noroeste, se encuentra aproximadamente a 15.00 metros sobre el nivel del mar, mientras que la cota mínima de elevación se encuentra en el lindero sur con 13.00 metros sobre el nivel del mar.

De acuerdo a la tabla 4 de identificación de riesgos el predio es susceptible a hundimientos, así como a la erosión antrópica, en el predio no se visualizan daños por estos riesgos.

**Escurrimientos:** No se observan escurrimientos naturales propios de la topografía del terreno. Debido a que es una zona ya urbanizada, las demasías y la captación por lluvia se desalojan directamente hacia el colector de la avenida Elías Zamora Verduzco.

**Vegetación:** Se observan muy pocas especies arbóreas en el fraccionamiento existen algunos individuos tales como primavera, árbol arcoíris y algunas palmas de ornato.

**Medio Físico Transformado**

**Uso Actual del suelo**

La parcela en cuestión se subdividió en 15 lotes, por su colindancia y cercanía con la Av. Elías Zamora Verduzco, de los cuales 13 tienen el uso de Corredor Comercial y de Servicios de Intensidad Alta (CD-3) y 02 tienen uso mixto de barrio intensidad alta (MB-3).

**Infraestructura Urbana:** El predio ya cuenta con los servicios de infraestructura básica en la totalidad de los lotes es decir Drenaje Sanitario al 100%, Agua Potable al 100% y Electrificación individual de los predios al 100%, Alumbrado Público al 100%.

**Equipamiento Urbano:** Dentro del fraccionamiento no existen lotes de equipamiento urbano. Sin embargo, dentro del polígono de estudio hay diversos equipamientos urbanos en las colonias colindantes tales como escuelas, canchas públicas, jardines vecinales entre otros.

**Señalización:** La señalización en las calles locales del fraccionamiento es escasa, pero en la vialidad principal Elías Zamora Verduzco existe suficiente señalización vehicular y peatonal, sin embargo, la intersección de la Vialidad VP-2 con la CD-48 que da ingreso al Fraccionamiento “Árbol de Agua”, deberá acondicionarse con la señalética necesaria al momento que se construya la otra sección de la vialidad.

**Estrategia de Desarrollo**

En virtud de que las obras están construidas en su totalidad no será necesario definir las obras faltantes sin embargo para lograr una movilidad segura y accesible se deberán realizar algunas obras complementarias con la colaboración de cada uno de los propietarios que estarán obligados a realizar para llevar a buen fin la regularización de los lotes y la escrituración de los mismos por parte del H. Ayuntamiento de Manzanillo.

Para definir los alcances del presente estudio, se tomó en cuenta la Clasificación de Áreas, la Zonificación y la Estructura Urbana determinada en la Actualización Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo, la normativa que para ello determina el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima y la propia Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

**Lotificación**

El Programa Parcial de Mejoramiento Urbano Peña Cobián se desarrolla en una superficie de **9,398.22 m<sup>2</sup>**, cuenta con 13 lotes del tipo **Comercial y de Servicios Intensidad Alta** (CD-3) con superficies que varían entre los 170.33 m<sup>2</sup> y 1,281.18 m<sup>2</sup> y 2 lotes del tipo **Mixto de barrio intensidad alta (MB-3)** con superficies de 196.58 m<sup>2</sup> y 1,135.61 m<sup>2</sup>.

La siguiente tabla describe la superficie de cada lote por manzana, así como el uso asignado.

Tabla 5 tabla de lotificación

MANZANA	N. LOTE	SUPERFICIE	USO	PROPIETARIO
263	LOTE 22	170.33	CD-3	MIGUEL GUERRERO CAMACHO
	LOTE 23	196.58	MB-3	NORMA PATRICIA RODRIGUEZ VALENCIA
	LOTE 21	219.27	CD-3	SILVIA VEGA JUAREZ
	LOTE 20	436.80	CD-3	SALVADOR ZARATE ORTIZ
	LOTE19	213.74	CD-3	BERENICE ZA VALETA FERNANDEZ

	LOTE 18	209.67	CD-3	MARIA ANTONIETA MIRANDA MEDRANO
	LOTE 17	205.67	CD-3	JOSE SANCHEZ FLORES
	LOTE 16	404.11	CD-3	ELVIA MAYELA PEÑA LOPEZ
243	LOTE 23	1,135.61	MB-3	LETICIA PEÑA LOPEZ
	LOTE 24	252.11	CD-3	JORGE IVAN SALAZAR CHAVEZ
	LOTE 25	224.95	CD-3	ALEJANDRO SALAZAR VILLASEÑOR
	LOTE 26	223.58	CD-3	JOSE ANTONIO SANCHEZ IBARRA
	LOTE 27	240.40	CD-3	BRENDA PEÑA LOPEZ
	LOTE 28	480.19	CD-3	JAIME CORIA GOMEZ
	LOTE 22	1,281.18	CD-3	ALBERTO RANGEL FOMPEROSA

De esta manera el aprovechamiento general de la parcela se resume en la siguiente tabla:

Tabla 6.- Cuadro de áreas

CUADRO DE ÁREAS		
CONCEPTO	SUPERFICIE	%
ÁREA DE APLICACIÓN	9,398.22	100%
SUPERFICIE VENDIBLE	5,894.19	62.72
SUPERFICIE VIALIDAD	3,504.03	37.28
SUMA TOTAL	9,398.22	100.00

La distribución de los lotes queda de la siguiente manera:

Tabla 7.- Total de lotes

TOTAL, DE LOTES			
LOTES	CD-3	MB-3	EV
TOTAL, POR ZONAS	13	2	0
TOTAL	4,562.00	1,332.19	0.00

### Áreas de Cesión

El cálculo de áreas de cesión se define en la siguiente tabla:

Tabla 8.- Cálculo de área de cesión

CÁLCULO DE ÁREA DE CESIÓN				
ZONA	SUPERFICIE	LOTES	REQUERIMIENTO	M <sup>2</sup>
CD-3	4,562.00	13	20% VENDIBLE	912.40
MB-3	1,332.19	2	20% VENDIBLE	266.44
SUPERFICIE A CEDER SEGÚN CÁLCULO				1,178.84
SUPERFICIE DE CESIÓN EN PROYECTO				0.00
DIFERENCIA (DÉFICIT)				- 1,178.84

El cálculo de las áreas de cesión se ha realizado conforme a la normativa expresada en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, y tal como puede apreciarse, existe un déficit en la superficie de cesión proyectada, por lo que, para dar cumplimiento al Artículo 96 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, se plantea que previo a la incorporación municipal, el H. Ayuntamiento lleve a cabo un convenio con la Asociación de Colonos "Peña Salagua, Asociación Civil", para el pago de la superficie de áreas de cesión faltante de acuerdo al cálculo, a través de un avalúo realizado por un perito valuador, reconocido y avalado por el Ayuntamiento, esto de conformidad con lo que establece el artículo 298 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, considerando que esta medida es indispensable

para asegurar la regularización del fraccionamiento y la dotación de los servicios básicos, contribuyendo así, a la mejora de la calidad de vida de los habitantes del fraccionamiento.

**Estructura Vial**

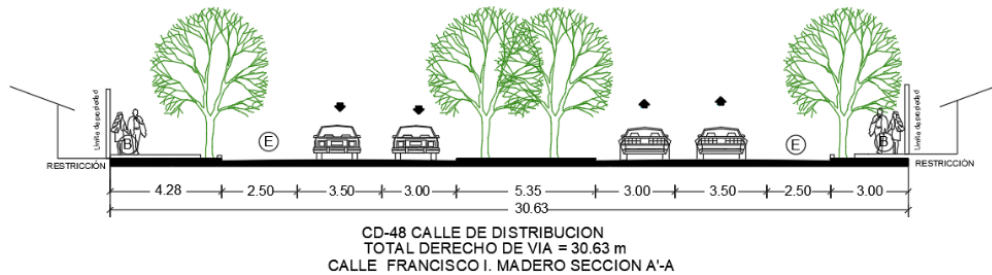
Por tratarse de una acción de Regularización y Mejoramiento Urbano, no se hacen propuestas de vialidades ya que estas se encuentran consolidadas y corresponden a la estructuración definida en los instrumentos de planeación.

**Vialidad principal VP-2.-** Corresponde a la Avenida Elías Zamora Verduzco, con una sección de aproximadamente 36.00 metros está considerada en el PDU Manzanillo como una vialidad principal, refiriéndola al artículo 213 del Reglamento.



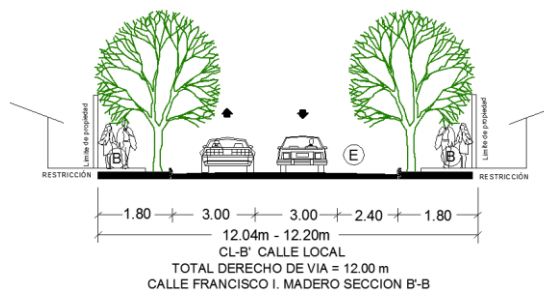
*Sección 1.- Vialidad principal fuente: creación propia*

**Calle de distribución CD-48.-** Corresponde a la sección A-A de la calle Francisco I. Madero, con una sección de 30.63 metros en los que se contemplan carriles con doble sentido de circulación, donde se contempla un camellón de 5.35 metros y por sentido un carril de circulación de 3.50 metros y carril de 3.00 metros y un carril de estacionamiento de 2.50 metros.



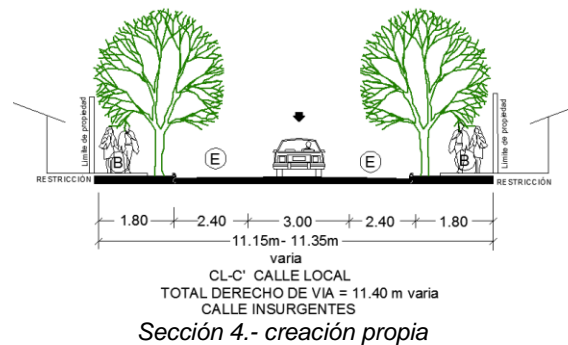
*Sección 2.- Calle de distribución fuente: creación propia*

**Calle Local.-** Corresponde a la sección B-B de la calle Francisco I. Madero, con una sección que varía entre 12.04 m y 12.20 m, la circulación en un solo sentido, aceras de aproximadamente 1.80 metros y arbolado en banquetas.



*Sección 3.- calle local fuente: creación propia*

**Calle Local.-** Corresponde a la Calle Insurgentes, con una sección que varía entre 11.15 m y 11.35 m, la circulación en un sentido, aceras que varían entre 1.80m con arbolado en banqueta.



### Criterios de Ingeniería y Configuración Urbana

**Pavimentación:** En todo el fraccionamiento las obras de urbanización han sido consolidadas.

**Banquetas:** Las banquetas se encuentran construidas en todo el fraccionamiento, sin embargo, para lograr una movilidad segura y accesible se deberán realizar algunas obras complementarias.

**Machuelos:** Los machuelos se encuentran construidos en todo el fraccionamiento, sin embargo, para lograr una movilidad segura y accesible se deberán realizar algunas obras complementarias.

**Vegetación:** Existen ya algunas especies resistentes a las condiciones climáticas y urbanas, se propone plantar algunas especies de primavera en lugares donde no exista vegetación.

**Agua Potable:** Se cuenta con todos los servicios de agua potable drenaje y alcantarillado; por lo que el diseño y la ejecución de la red hidráulica interna se ajusta a lo dispuesto en la norma oficial mexicana NOM-013-CNA-2000 que establece las especificaciones y métodos de prueba, que debe cumplir la red de distribución de agua potable para garantizar su hermeticidad y estanquidad, con el fin de preservar el recurso hídrico y evitar su contaminación. Lo anterior mencionado se ratifica en el NO. OFICIO FACT.DIR.050/2025, de fecha 12 de marzo del 2025, emitido por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de Manzanillo.

**Drenaje Pluvial:** El desalojo pluvial se realiza por gravedad a través de escurrimientos sobre la superficie de rodamiento, llevándolas hasta el colector principal que se ubica en la vialidad principal, la avenida Elías Zamora, procurando también captar parte de éstas en las áreas verdes del desarrollo para propiciar su infiltración al subsuelo. En las colindancias se tomarán las previsiones pertinentes para no afectar con las obras a los predios que por las pendientes resultan receptores de los escurrimientos naturales.

**Electrificación y Alumbrado Público:** Mediante el oficio No. DPZM-069/2019 de fecha 15 de noviembre de 2019, signado por el Ing. José Luis Alejandro Martínez, superintendente de zona Manzanillo, de la Comisión Federal de Electricidad. Se ratifica que ya existe alumbrado público, así como el servicio de electrificación por lo que no existe inconveniente por parte de CFE para que se realicen los trámites de regulación del fraccionamiento.

**Telefonía:** El fraccionamiento ya cuenta con el servicio de telefonía.

**Señalización:** Se deberá facilitar la movilidad integrando bolardos en las intersecciones de calles, así como dispositivos de protección que estarán debidamente identificados con colores y cintas reflejantes, así como los pasos peatonales con pintura reflejante de acuerdo a la norma NOM-034-SCT2/SEDATU-2022.

### Políticas de Mejoramiento Urbano

Es la acción tendiente a reordenar o renovar las zonas con un desarrollo urbano incipiente, caótico y deteriorado físicas o funcionalmente y las acciones que se llevarán a cabo las podemos describir de la siguiente forma:

La dotación de servicios, equipamiento e infraestructura urbana, en áreas carentes de ellos o rehabilitación de los existentes; establecidos en el **artículo 175** del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, en cual señala que *para las zonas corredor comercial y de servicios de distrito, tipos CD-3; las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las que se enuncian a continuación:*

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria,
- II. Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias,

- III. Sistema de desalojo de aguas pluviales,*
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación híbrida,*
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico c instalación oculta, en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y áreas de cesión,*
- VI. Red telefónica con instalación oculta y acometidas domiciliarias,*
- VII. Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales, y*
- VIII. Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.*

**Acciones Urbanas por Colaboración.**

No existen obras faltantes y el fraccionamiento cuenta al 100% con los servicios de drenaje, agua potable, energía eléctrica y red de telefonía. Sin embargo, en lo que respecta a la movilidad segura y accesible, y de acuerdo al artículo 175, fracción VIII del reglamento de zonificación para el Estado de Colima y con fundamento en los artículos 22, fracciones III, VII y 97 de la Ley de Movilidad Sustentable para el Estado de Colima, se deberán considerar las siguientes obras complementarias:

- ✓ Arborización de las aceras y camellón de la Av. Elías Zamora Verduzco.
  - ✓ Mejoramiento de la acera correspondiente a la calle Francisco I. Madero, se modificarán los ingresos con rampas y se corregirán los desagües de la propiedad privada que desembocan en banqueteta.
  - ✓ Construcción de rampas en esquinas.
  - ✓ Corrección de elementos que dificulten el tránsito peatonal sobre las aceras.
  - ✓ Colocación de bolardos en intersecciones para restringir el paso de vehículos motorizados en aceras.
  - ✓ Colocación de señalización en vialidades.
-



INDICE DE LA EDIFICACIÓN

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	INDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIO NAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M. EDIF.
CD-3	120m <sup>2</sup>	10m	R	-	0.8	2.4	S/TABLA	5	3	-	20%	VARIA

COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS
CORREDOR COMERCIAL Y SERVICIOS INTENSIDAD ALTA CD-3	PREDOMINANTE	COMERCIO Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSION
	COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS DE IMPACTO MAYOR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES	
COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL	
COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL	
COMPATIBLE	RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS	
CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL	

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

INDICE DE LA EDIFICACIÓN

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	INDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIO NAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M. EDIF.
MB-3	120m <sup>2</sup>	10m	R	-	0.8	2.4	S/TABLA	5	3	-	20%	VARIA

COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS
MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA MB-3	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL

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

CUADRO DE AREAS

CONCEPTO	SUPERFICIE	%
SUP. TOTAL POLIGONO	9,398.22	
AREA DE APLICACIÓN	9,398.22	100%
SUPERFICIE VENDIBLE	5,894.19	62.72
SUPERFICIE VIALIDAD	3,504.03	37.28

TOTAL DE LOTES

LOTES	CD-3	MB-3	EV
TOTAL POR ZONAS	13	2	0
TOTAL	4,562.00	1,332.19	0.00

CALCULO DE AREA DE CESION

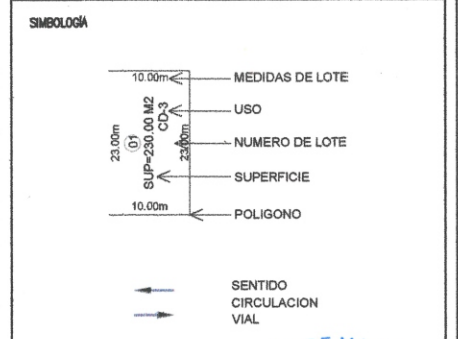
ZONA	SUPERFICIE	LOTES	REQUERIMIENTO	M <sup>2</sup>
CD-3	4,562.00	13	20% VENDIBLE	912.40
MB-3	1,332.19	2	20% VENDIBLE	266.44
SUPERFICIE A CEDER SEGÚN CALCULO				1,178.84
SUPERFICIE DE CESION EN PROYECTO				0
DIFERENCIA (DEFICIT)				- 1,178.84

LOTIFICACION

MANZANA	LOTE	USO		CLAVE CATASTRAL
		CD-3	MB-3	
263	22	170.33		07-01-12-263-022-000
	23		196.58	07-01-12-263-023-000
	21	219.27		07-01-12-263-021-000
	20	436.80		07-01-12-263-020-000
	19	213.74		07-01-12-263-019-000
	18	209.67		07-01-12-263-018-000
	17	205.67		07-01-12-263-017-000
	16	404.11		07-01-12-263-016-000
	23		1,135.61	07-01-12-243-023-000
	24	252.11		07-01-12-243-024-000
243	25	224.95		07-01-12-243-025-000
	26	223.58		07-01-12-243-026-000
	27	240.4		07-01-12-243-027-000
	28	480.19		07-01-12-243-028-000
	22	1,281.18		07-01-12-243-022-000
	15	4,562.00	1,332.19	

HONORABLE AYUNTAMIENTO DE MANZANILLO

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



PROYECTO: PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO "PENASOBIAN"

PROMOVENTE: H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE MANZANILLO, PARCELA 62 Z 1 P 111, EJIDO SALAGUA, MANZANILLO, COLIMA

PLANO: LOTIFICACION E1

CONSULTORIA: ARQ. ANTONIO CHAVEZ OROZCO PERITO URBANO 001/2025

LUGAR: MANZANILLO, COL. FECHA: FEBRERO 2025 ESCALA: S/ESC

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



## EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO  
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

### DIRECTORIO

**Mtra. Indira Vizcaíno Silva**  
Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

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

**Mtro. J. Dolores García Sosa**  
Director General de Gobierno

**Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval**  
Directora de Proyectos

#### Colaboradores:

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

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

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

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

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