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

**ACUERDO**

**Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN LAS CEIBAS MANZANILLO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA.**

**JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima**, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracción IV, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por el artículo 58, fracción XXXVII, del propio texto constitucional y 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

**C O N S I D E R A N D O**

**PRIMERO.-** Que mediante oficio número 02.250/2018, fechado el 27 de julio del 2018 y recibido el día 30 del mes y año antes citados, el Director General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, 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 Urbanización Las Ceibas Manzanillo**, ubicado en el municipio de Manzanillo, Colima, promovido por CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LOS PATOS S. A. DE C. V.

**SEGUNDO.-** Que el H. Cabildo Constitucional de Manzanillo, Colima, en Sesión de Cabildo celebrada el 13 de julio del 2018, aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Las Ceibas Manzanillo**, ubicado en el municipio de Manzanillo, Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el día de su fecha, por la Secretaria del H. Ayuntamiento ya mencionado, cuyo original se encuentra archivado en el expediente correspondiente que tiene a su cargo la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

**TERCERO.-** Que informa el Director General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que el Secretario de Infraestructura y Desarrollo Urbano, 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, dictaminó la congruencia del estudio que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Las Ceibas Manzanillo**, ubicado en el municipio de Manzanillo, Colima, según consta en el documento que contiene el Programa Parcial de Urbanización 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 **Programa Parcial de Urbanización Las Ceibas Manzanillo**, ubicado en el municipio de Manzanillo, Colima, conforme se asienta en los Considerandos anteriores, 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 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.

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

**A C U E R D O**

**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 **Programa Parcial de Urbanización Las Ceibas Manzanillo**, ubicado en el municipio de Manzanillo, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 13 de julio del 2018, 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 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.

**T R A N S I T O R I O**

**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, en Palacio de Gobierno, el día 31 treinta y uno de julio de 2018 dos mil dieciocho.

**A t e n t a m e n t e**
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"

**JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ**, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA. Rúbrica.

**ARNOLDO OCHOA GONZÁLEZ**, SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. Rúbrica.

**JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ ROMO**, SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO. Rúbrica.

## 1. FASE DE ANTECEDENTES

**Introducción.** En el ejido Salagua se localizan las fracciones A y B pertenecientes a la parcela Nº 56 Z-1 P1/1 que conforman una superficie de 100,047.64 M², en donde se pretende desarrollar mediante el presente Programa el Fraccionamiento "Las Ceibas-Manzanillo" que contempla 10 lotes, que hagan posible la autorización por parte del H. Cabildo Municipal. La escritura 12,269 del 24 de octubre del 2017 protocolizó subdivisión de la parcela Nº 56 Z-1 P1/1, en la cual se formaron dos superficies, la primera denominada como fracción A con 50,000.000 M² con clave catastral 07-25-99-001-300-000 y folio real 322819-1 y la B con 50,047.64 M² con clave catastral 07-25-99-001-065-000 y folio real 322820-1. La escritura 12,805 del 16 de febrero del 2018 celebró compraventa de la fracción A, entre el C. Gabriel García Montes y la Constructora Inmobiliaria Los Patos S. A. de C. V. La escritura 12,268 del 24 de Octubre del 2017 otorgó poder especial el C. Gabriel García Montes a favor de Constructora Inmobiliaria Los Patos S. A. de C. V. Respecto a la Fracción B. La escritura pública 12,727 del 16 de marzo del 2017, el administrador general único de la Constructora Inmobiliaria Los Patos S. A. de C. V. Otorgó poder a favor del C. Carlos Teodoro Michel Reza.

## 2. BASES JURÍDICAS

**La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima**[1], que se denominará como ***La Ley***, fija la concurrencia entre el Estado y los Municipios en materia de desarrollo urbano para la planeación, ordenación y regulación de los centros de población. El Título Octavo establece los lineamientos del aprovechamiento urbano del suelo, con respecto a la urbanización se menciona que todo aprovechamiento urbano del suelo deberá proyectarse y realizarse de acuerdo con los programas de Desarrollo Urbano y la zonificación mediante autorización por el Ayuntamiento, previa expedición del Programa Parcial de Urbanización.

**El Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima**[2], establece que los Programas Parciales de Urbanización precisarán la Zonificación secundaria, así como la lotificación y diseño de las vialidades, solamente dentro de los límites del predio objeto del programa. El Capítulo IX reglamenta las zonas habitacionales, el artículo 51 determina los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas habitacionales, el artículo 52 especifica condiciones para las zonas habitacionales. El artículo 64 fracción I establece que los usos mixtos son zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios. En el cual se ubican los usos de comercio y servicios de impacto mayor. Los artículos 65 y 66 reglamentan los usos mixtos, el artículo 69 establece lineamientos específicos para los usos propuestos en el presente Programa Parcial. El Capítulo XIII reglamenta las zonas de equipamiento urbano, el artículo 116 determina los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas de equipamiento urbano, los artículos 117 fracción I y 119 fracciones I y III establecen lineamientos específicos para la cesión del presente Programa Parcial.

## 3. BASES DE PLANEACIÓN

**Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Manzanillo, Colima**[3] Clasifica al área de aplicación del presente como Reserva Urbana a Corto Plazo y un área de restricción por paso de estación de electricidad (RU-CP-55, RU-CP-57 y IE-EL). La zonificación está declarada como Habitacional densidad alta (H4-49 y H4-50) y Mixto de barrio intensidad alta (MB-53, MB3-55 y MB3-56). Se deberá considerar las vialidades Arteria Colectora (AC-26 y AC-27) en la cual se deberá respetar la sección que se encuentra construida en el área urbana existente y dos calles de Distribución (CD-65 y CD-66) el derecho de vía será el que tienen actualmente, así como un centro vecinal (CV-91). De acuerdo a los artículos 275 y 276 de la Ley, el programa se sustenta en los Dictámenes de Vocación del Suelo, Uso y Destino emitidos por la Dependencia Municipal en congruencia con la SEIDUR el 11 de diciembre del 2017 mediante folio N° DVS/099/ 17 y 15 de diciembre del 2017 mediante folio N° DVS/104/17, los cuales contempla los criterios técnicos descritos anteriormente.

---

[1] Publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 7 de mayo del año 1994, y reformada el 4 de octubre del año 1997, el 24 de enero del año 2004, 16 de noviembre del año 2011 y 15 de marzo del año 2014.

[2] Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 23 de agosto de 1997.

[3] Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 21 de febrero del año 2015.

## 4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Integrar al desarrollo habitacional del municipio, una superficie de **100,047.64 M²**, determinando los usos y destinos;
- Destinar 3 lotes para vivienda con el uso habitacional densidad alta (H4-V), 5 lotes con el uso Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3), 7 lotes de espacios Verdes Abiertos (EV), 1 lote con el uso de Equipamiento Institucional (EI) y 1 lote de Infraestructura (IN);
- Desarrollar en el proceso la urbanización y edificación de manera simultánea;
- Orientar y ordenar el desarrollo urbano de la zona de Salagua, respetando e integrándose a la estructura urbana existente.

## 5. DIAGNÓSTICO URBANO

**Localización,** se localiza al noroeste del centro urbano de la ciudad de Manzanillo, específicamente al norte de la Delegación y zona urbana de Salagua, en colindancia al Este con los Fraccionamiento Residencial Diamante y Brisa Esmeralda y al Sur colinda con el Fraccionamiento El Campanario, como se muestra en la imagen Nº 1.

Figura Nº 1. Localización en el centro de población.

**Topografía,** presenta una configuración sensiblemente plana, con pendiente menor del 2% con dirección descendente noroeste-sureste. La vegetación existente es tipo arbustiva de temporal, existen 4 árboles de dimensiones medianas y grandes, de especies diferentes, se localizan en los límites del área de aplicación principalmente en el límite suroeste, los cuales se respetarán dentro de lo posible. La parotas localizadas en el lugar se respetará e integrarán al fraccionamiento. La superficie del levantamiento es de 100,047.64 M², dicho levantamiento se realizó mediante coordenadas UTM con referencia al datum WGS-84 y proyecciones al ITRF-92, levantamiento autorizado por la autoridad catastral.

## 6. ESTRATEGIA URBANA

**Zonificación urbana,** se contempla desarrollar 3 lotes (H4-V) Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta, 7 lote con el uso (MB-3) Mixto de barrio intensidad alta, 7 lotes (EV) Espacios verdes y abiertos destinados para Jardín Vecinal, 1 lote (EI) Equipamiento Institucional y 1 lote IN (Infraestructura) como se encuentra señalado en el plano L-1.

**Lotificación,** se urbanizará una superficie de 100,047.64 M², de la cual se desarrollarán un total de 19 lotes, tal como se encuentra señalado en el plano L-1 llamado Lotificación.

**Cálculo del área de cesión,** es obligación del urbanizador ceder una superficie del área a desarrollar para destinarlo para equipamiento. Por lo que el área de cesión se obtiene del siguiente calculo:

Tabla E-1. Cálculo del Área de Cesión.

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

Tabla E-2. Comparativa del área de cesión

| CÁLCULO | CESIÓN GENERADA |
|---|---|
| 13,535.31 M² | 13,637.07 M² |

Se presenta un superávit de 101.76 M².

**Propuesta de la cesión para destinos**, no existe un espacio destinado para jardín de niños y al ser un desarrollo habitacional vertical densidad alta en el que se requieren mayores espacios de esparcimiento, recreación y áreas verdes en un entorno inmediato, se presenta la siguiente propuesta de equipamiento:

Tabla E-3. Propuesta de la cesión para destinos.

| MANZANA | LOTE | SUPERFICIE M² | USO | DESTINO |
|---|---|---|---|---|
| 919 | 2 | 1,580.64 | EV | Espacio verde abierto - Jardín vecinal |
| 921 | 3 | 3,506.64 | EI | Equipamiento Institucional – Jardín de Niños |
| 921 | 6 | 593.23 | EV | Espacio verde abierto – Plaza Cívica |
| 921 | 8 | 150.95 | EV | Espacio verde abierto |
| 922 | 3 | 217.87 | EV | Espacio verde abierto |
| 925 | 1 | 3,162.48 | EV | Espacio verde abierto - Jardín vecinal |
| 926 | 1 | 2,058.36 | EV | Espacio verde abierto - Jardín vecinal |
| 927 | 1 | 2,366.90 | EV | Espacio verde abierto - Jardín vecinal |
| **Total** | | **13,637.07 M²** | | |

Tabla E-4. Resumen General de Áreas

| | | |
|---|---|---|
| Área vendible | 65,599.54 M² | **65.57%** |
| Área de cesión | 13,637.07 M² | **13.63%** |
| Área de infraestructura | 387.86 M² | **0.39%** |
| Área vialidades: | 20,423.17 M² | **20.41%** |
| **Área Total:** | **100,047.64 M²** | **100%** |

Tabla E-5. Lotificación

| LOTE | MANZANA 919 | | LOTE | MANZANA 920 | | LOTE | MANZANA 921 | | LOTE | MANZANA 922 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | SUP. M² | USO | | SUP. M² | USO | | SUP. M² | USO | | SUP. M² | USO |
| 001 | 10,657.07 | MB-3 | 001 | 5,722.53 | MB-3 | 001 | 8,507.69 | H4-V | 001 | 8,381.01 | H4-V |
| 002 | 1,580.64 | EV | **5,722.53 M²** | | | 002 | 387.86 | IN | 002 | 7,554.30 | H4-V |
| **12,237.71 M²** | | | | | | 003 | 3,506.64 | EI | 003 | 217.87 | EV |
| | | | | | | 004 | 8,411.63 | MB-3 | **16,153.18 M²** | | |
| | | | | | | 005 | 205.57 | MB-3 | | | |
| | | | | | | 006 | 593.23 | EV | | | |
| | | | | | | 007 | 157.10 | MB-3 | | | |
| | | | | | | 008 | 150.95 | EV | | | |
| | | | | | | **21,970.67 M²** | | | | | |

| LOTE | MANZANA 923 | | LOTE | MANZANA 924 | | LOTE | MANZANA 925 | | LOTE | MANZANA 926 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | SUP. M² | USO | | SUP. M² | USO | | SUP. M² | USO | | SUP. M² | USO |
| 001 | 8,439.40 | MB-3 | 001 | 7,563.24 | MB-3 | 001 | 3,162.48 | EV | 001 | 2,058.36 | EV |
| **8,439.40 M²** | | | **7,563.24 M²** | | | **3,162.48 M²** | | | **2,058.36 M²** | | |

| LOTE | MANZANA 927 | |
|---|---|---|
| | SUP. M² | USO |
| 001 | 2,366.90 | EV |
| **2,366.90 M²** | | |

**Estructura Vial,** se proponen 4 tipos que se integran a la estructura vial existente, se propone el diseño de banquetas, rampas y pasos peatonales y que se indican gráficamente en el plano **E1** denominado **Estructura vial**, deben responder a las especificaciones que se señalan en el Reglamento. Las Arterias Colectoras denominadas AC-26 y AC-27 se sujetarán al artículo 214 con una sección de vialidad de 17 metros. La Calle de Distribución intensidad B (CD-65) con una sección de 17 metros y (CD-66) con una sección de 15 metros que se sujetarán a lo que dispone el artículo 215. Estas vialidades de jerarquía mayor responden a secciones ya existentes y consolidadas, el mismo Programa de Desarrollo Urbano vigente establece que para vialidades ya consolidadas en zonas urbanas se les deberá dar continuidad y aplicar las secciones existentes.

**NORMAS Y CRITERIOS TÉCNICOS**

Tabla E-6. Compatibilidad de Usos de Suelo

| | | |
|---|---|---|
| **H4-V**<br>Habitacional plurifamiliar vertical densidad alta | PREDOMINANTE | VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL |
| | COMPATIBLE | VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL |
| | COMPATIBLE | VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| | COMPATIBLE | ALOJAM TEMPORAL RESTRINGIDO |
| | COMPATIBLE | ESPACIOS ABIERTOS |
| | CONDICIONADO | COMERCIAL Y SERVICIOS BÁSICOS |
| | CONDICIONADO | OFICINAS EN PEQUEÑA ESCALA |
| | CONDICIONADO | MANUFACTURAS DOMICILIARIAS |

| | | |
|---|---|---|
| **MB-3**<br>Mixto de barrio intensidad alta | PREDOMINANTE | VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL |
| | PREDOMINANTE | VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL |
| | PREDOMINANTE | VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| | COMPATIBLE | ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO |
| | COMPATIBLE | COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS |
| | COMPATIBLE | OFICINAS EN PEQUEÑA ESCALA |
| | COMPATIBLE | MANUFACTURAS DOMICILIARIAS |
| | COMPATIBLE | EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL |
| | COMPATIBLE | ESPACIOS ABIERTOS |
| | CONDICIONADO | COMERCIO TEMPORAL |
| **EV**<br>Espacios verdes abiertos | PREDOMINANTE | RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS |
| | COMPATIBLE | NINGUNO |
| **EI**<br>Equipamiento Institucional | PREDOMINANTE | EQUIPAMIENTO URBANO DE BARRIO |
| | PREDOMINANTE | EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL |
| | COMPATIBLE | RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS |
| **IN**<br>Infraestructura | PREDOMINANTE | INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA |
| | COMPATIBLE | NINGUNO |

Tabla E-7. Normas de Control de Intensidad de Edificación

| ZONA | DEN. MAX. | SUP. MIN. | FRENTE MÍNIMO | ÍNDICE EDIF. | COS | CUS | ALTURA MAXIMA | RESTRICCIONES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | EST. | F | P | % Jardín | M. Edif. |
| H4-V | 750 | 200 | 12 | 30 | 0.80 | 2.8 | R | 1 | 5 | 3 | 20 | - |
| MB-3 | | 120 | 10 | | 0.80 | 2.4 | R | T | 5 | 3 | 20 | Variable |
| EV JARDÍN VECINAL | | 2500 | | | 0.05 | 0.05 | R | T | | | | Abierto |

**NORMAS DE INGENIERIA URBANA**

**Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria.** Se deberá construir una línea de 3" de diámetro de PVC hidráulico RD-26, actualmente la parcela ya se encuentra conectada a la red pública;

**Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias.** Se descargará al subcolector. Se deberán cumplir los requerimientos de la fracción II del artículo 174 del reglamento con respecto a la construcción de la red. El colector deberá cumplir con los criterios técnicos que establece el mismo ordenamiento en sus artículos 190 al 192. Dicho colector será de PVC sanitario serie 25, las características más específicas deberán de determinarse en el proyecto ejecutivo de urbanización;

**Sistema de desalojo de aguas pluviales.** Las aguas pluviales se conducirán sobre arroyo de calles en sentido noroeste a sureste hacia la colindancia con el fraccionamiento Residencial Diamante y a través de superficie se desalojaran hasta el canal pluvial ubicado en la colindancia este del fraccionamiento Residencial Diamante, así mismo se conducirán los escurrimientos de la Av. las Ceibas sobre arroyo de calle hasta la intersección de las Calles Juan José Arreola y Mezquita Azul en a que se colocara una alcantarilla que se conectará a canal a cielo abierto de calle mezquita azul hasta conectar con la boca de tormenta existente de donde sale un colector que cruza entre el desarrollo de Puerto Salagua y El Campanario hasta finalmente desalojar en canal pluvial. La topografía presenta facilidades para la conducción de las aguas pluviales de acuerdo al artículo 192 fracción IV. Con el fin de establecer criterios técnicos más precisos el promovente deberá realizar un estudio hidrológico en el momento que se realicen los respectivos

proyectos de ingenierías, los criterios deberán plasmarse en cada uno de los proyectos que conformarán el Proyecto Ejecutivo de Urbanización;

**Red de electrificación con servicio de media tensión, instalación aérea.** La instalación de suministro eléctrico deberá ajustarse a la Norma Oficial Mexicana para instalaciones eléctricas NOM-001-SEMP-1994 y las normas de construcción y especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad y de los artículos 193 al 195 del Reglamento;

**Red de alumbrado público.** Se utilizarán postes metálicos de 7 metros de longitud y se utilizarán luminarias de aditivos metálicos con sistema integral de ahorro de energía. Las condiciones técnicas más específicas deberán ser avaladas por la Dirección de Servicios Públicos Municipales, lo anterior en la parte que le corresponde a la vialidad pública;

**Señalamiento.** Se utilizarán placas para nomenclatura metálicas en los accesos de cada uno de los lotes;

**Arborización.** En común acuerdo con la Dirección de Servicios Públicos Municipales se utilizará arbolado que se esté utilizando en la zona, se respetará la totalidad de los árboles existentes mismos que no interfieren en la estructura del fraccionamiento;

**Red telefónica con instalación oculta y acometidas domiciliarias.** Si TELMEX o IZZI deciden introducir su red simultáneamente a la urbanización, la licencia de urbanización cubrirá la totalidad de los trabajos, cuando ésta decida iniciarlos una vez recibida por el municipio, deberá tramitar ante el ayuntamiento la licencia respectiva y cubrir los derechos por la misma;

**Vialidades.** Las vialidades serán de concreto hidráulico MR=42 kg/ cm². Las banquetas de concreto hidráulico f´c=150 kg/ M, guarniciones y rampas para personas especiales serán de concreto hidráulico f´c=250 kg/ M².

## 7. ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos del Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento "Las Ceibas Manzanillo" y las acciones que se requieran ejecutar para lograr la adecuación espacial del predio incluidas las pendientes del mismo, son responsabilidades del promotor, y en apego a lo que establece el artículo 293 de La Ley estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se establecen en el presente Programa Parcial y se establecerán en el Proyecto Ejecutivo.

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

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

## CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

| USO | # LOTES | SUPERFICIE | NUM. VIVIENDAS | REQUERIMIENTO DE CESIÓN | A CEDER |
|---|---|---|---|---|---|
| H4-V | 3 | 24,443.00 | 312 | 17m² / vivienda | 5,304.00 |
| MB-3 | 7 | 41,156.54 | - | 20% | 8,231.31 |
| TOTAL | 10 | 65,599.54 | | TOTAL = | 13,535.31 |

## LOTES PARA CESIÓN DE DESTINO

| USO | # LOTES | SUPERFICIE |
|---|---|---|
| EI | 1 | 3,506.64 |
| EV | 7 | 10,130.43 |
| TOTAL= | 6 | 13,637.07 |

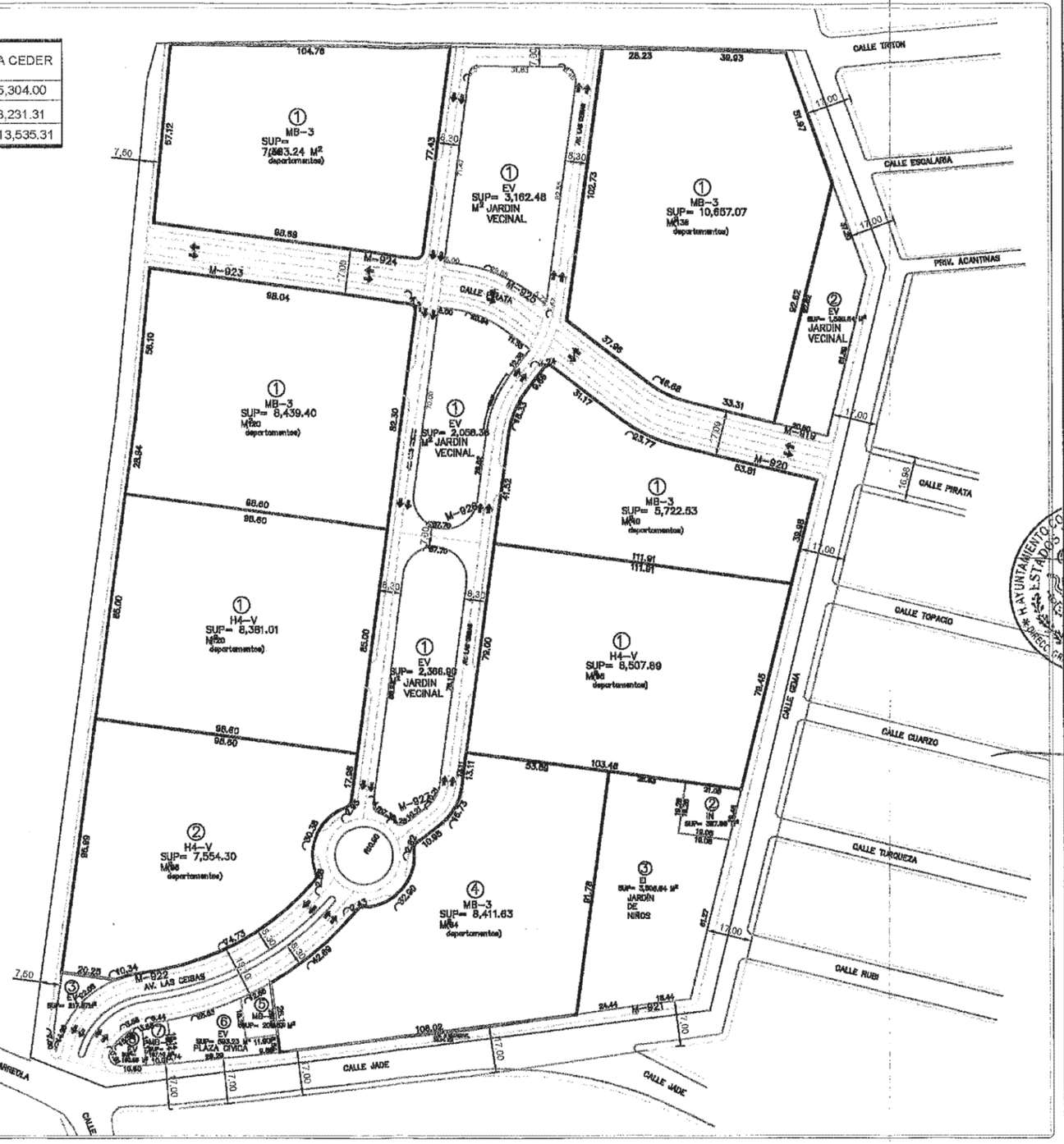
| CESIÓN DE CÁLCULO | CESIÓN DE PROYECTO | SUPERÁVIT |
|---|---|---|
| 13,535.31 m² | 13,637.07m² | 101.76 m² |

## RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

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

## LOTIFICACIÓN

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




CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LOS PATOS

LOS PATOS

**E S T U D I O**
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN

**N O M B R E**
FRACCIONAMIENTO "LAS CEIBAS MANZANILLO"

**D E S A R R O L L A D O R**
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LOS PATOS S.A. DE C.V.

**L O C A L I Z A C I Ó N**

**S I M B O L O G Í A**

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

| H4-V | MB-3 | EI | EV | IN | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 7 | 1 | 7 | 1 | 19 |

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE MANZANILLO, COLIMA. ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO. DIRECCIÓN GRAL. DE DES URBANOS

**C O N S U L T O R Í A**

arquitectos
Antonio Vargas
arquitecto urbanista

**C O N T E N I D O**
LOTIFICACIÓN

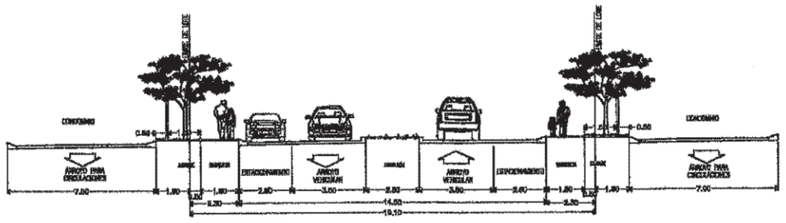
NORTE

DIGITALIZACIÓN Sistemas CAD PROYECCIÓN CARTOGRÁFICA UTM DATUM WGS 84

Nº DE LAMINA
L-1

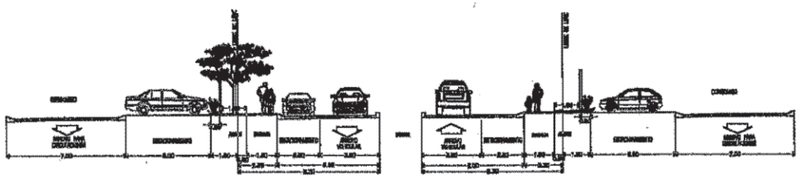
**E S C A L A G R Á F I C A**
0 1 2 3 4 5 10
ESCALA 1:

**L U G A R Y F E C H A**
MANZANILLO, COLIMA; JUNIO DE 2018



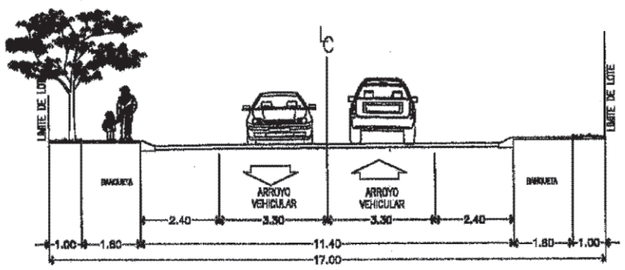
SECCIÓN A-A'
19.10 MTS VIALIDAD DISTRIBUCIÓN

CD- CALLE DE DISTRIBUCIÓN
AV. LAS CEIBAS
19.10 MTS

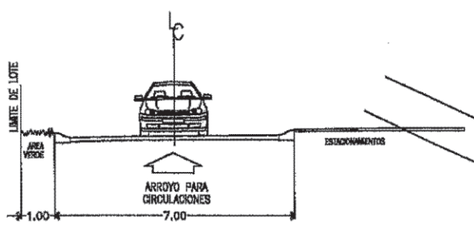


SECCIÓN B-B'
16.60 MTS VIALIDAD DISTRIBUCIÓN

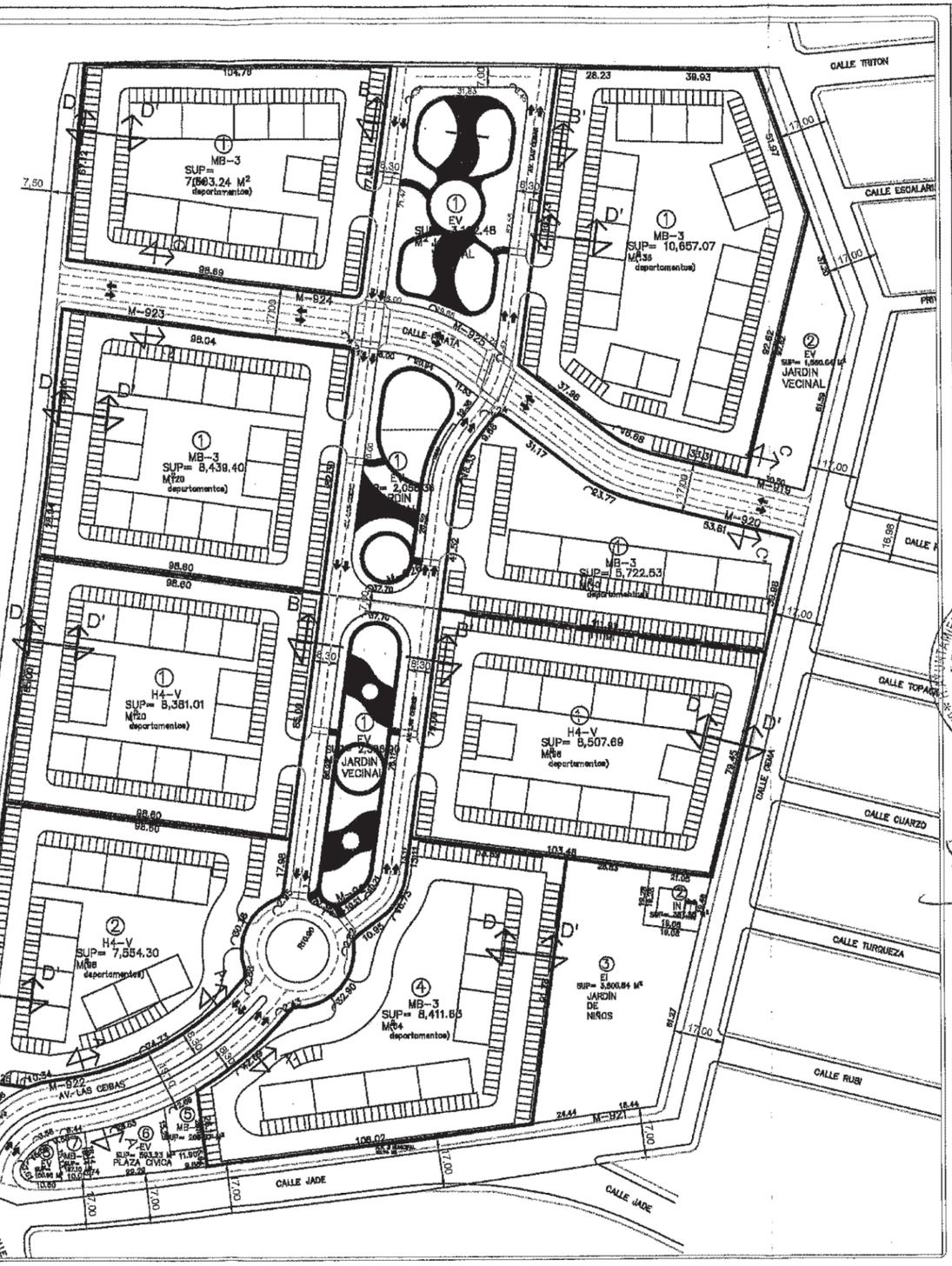
CD- CALLE DE DISTRIBUCIÓN
AV. LAS CEIBAS
16.60 MTS




AC- ARTERIA COLECTORA
17.00 MTS




VIALIDAD CONDOMINAL
7.00 MTS




CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LOS PATOS

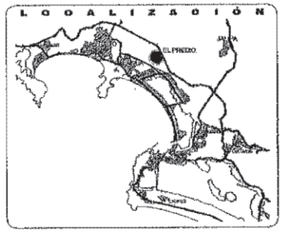
LOS PATOS
CONSTRUCTORA

E S T U D I O
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN

N O M B R E
FRACCIONAMIENTO "LAS CEIBAS MANZANILLO"

D E S A R R O L L A D O R
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LOS PATOS S.A. DE C.V.

L O C A L I Z A C I Ó N




S I M B O L O G Í A

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

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | EV | IN | TOTAL |
| | | | | | | 7 | 1 | 19 |

C O N S U L T O R A

arquitectos
Antonio Vargas
arquitecto urbanista

C O N T E N I D O
ESTRUCTURA VIAL

NORTE

DIGITALIZACIÓN Bietemma CAD
PROYECCIÓN CARTOGRÁFICA UTM
DATUM WGS 84

Nº DE LAMINA
E-1

E S C A L A G R Á F I C A
0 1 2 3 4 5 10
E S C A L A 1:

L U G A R Y F E C H A
MANZANILLO, COLIMA; JUNIO DE 2018