



Consulta Pública

Estudio de Impacto Territorial y Urbano

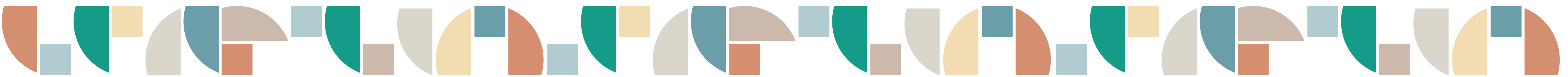
09-99-92-083-186-004 de "Derivados e Industrializados de Coco" en la ciudad de Tecomán, Colima.



H. AYUNTAMIENTO DE
TECOMÁN



COLIMA
Gobierno del Estado

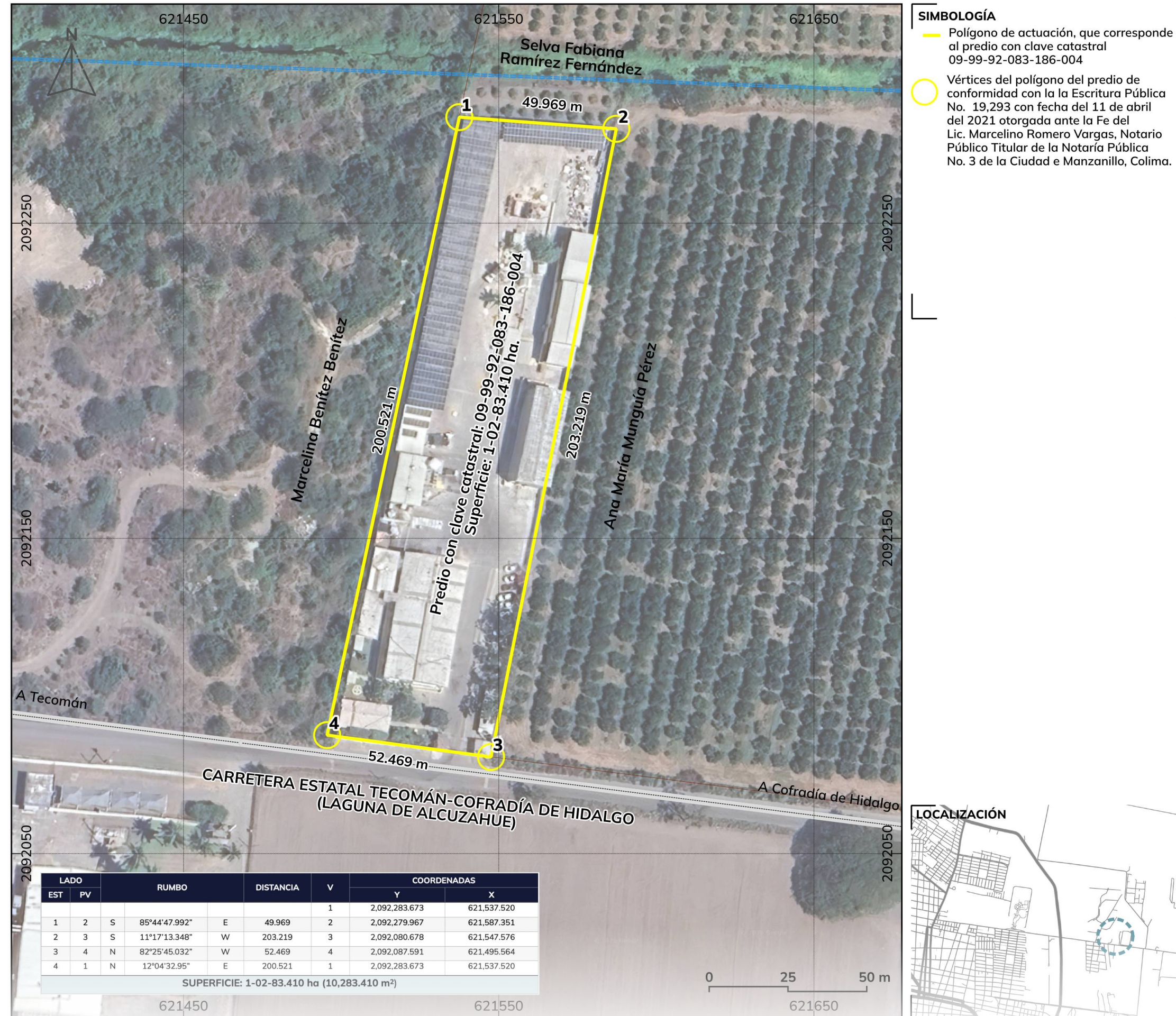


¿Qué es la Consulta Pública?

Es el proceso mediante el cual se incluye la participación ciudadana en la toma de decisiones administrativas, para quienes puedan verse afectados o acrediten interés legítimo expresen su opinión. La autoridad debe fundamentar su decisión final, teniendo en cuenta la evaluación de las opiniones recibidas.

Fundamentación legal

El Estudio de Impacto Territorial y Urbano se desarrolla en los términos establecidos por la LAHOTyDUEC como instrumento técnico que expone y evalúa las alteraciones, externalidades o impactos que pueden causar una acción urbanística pública o privada en su área de influencia, bajos los términos del Artículo 97 de la LAHOTyDUEC.



Justificación

La empresa "Derivados e Industrializados de Coco Las Palmas de Tecomán S.P.R. de R.L." tiene una actividad productiva bajo este nombre desde el año 2016, especializándose en el procesamiento y comercialización productos derivados del coco, como aceites, jabones y otros industrializados. La empresa inicia su operación entre 2010 y 2016 como una industria de bajo impacto ubicada en una área agrícola en la periferia oriente de la zona urbana de la ciudad de Tecomán, conforme al Programa de Desarrollo de Centro de Población de Tecomán (2015).

El Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Tecomán publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 25 de septiembre del 2024, define que una franja del predio frente a la carretera Tecomán-Cofradía de Hidalgo forma parte de la "zona de servicios a la industria y al comercio S-19" y el resto de la superficie del predio forma parte de la "zona agropecuaria AG-13".

Es por ello que a través del presente Estudio se busca la asignación del uso de suelo de "Servicios a la industria y al Comercio (S)" a la totalidad de la superficie del predio con clave catastral 09-99-92-083-186-004 y con puedan establecerse las bases de planeación para el desarrollo del proyecto de integración urbana para el predio, que permita regularizar su estado de predio urbano ante el H. Ayuntamiento de Tecomán, con la actividad productiva que realiza y desarrollar las acciones urbanas que para ello se definan, y así pueda continuar desarrollando la actividad productiva que realiza la empresa dentro del predio desde hace el año 2016.

Estudio de Impacto Territorial y Urbano

Del lote con clave catastral número 09-99-92-083-186-004 de "Derivados e Industrializados de Coco" en la ciudad de Tecomán, Colima.

Presentación general del proyecto

La empresa fue fundada en 2007 y tienen más de 20 años de experiencia en el sector, especializándose en los procesos de transformación del coco en una amplia gama de productos para la industria alimentaria y cosmética. El flujo de trabajo se puede dividir en varias etapas clave, que abarcan desde la cosecha del fruto hasta la distribución de alimentos terminados.

La empresa **Derivados e Industrializados de Coco Las Palmas de Tecomán S.P.R. de R.L.**, opera desde 2007 en un predio de **10,283 m²**, de los cuales actualmente ocupa el 53% con instalaciones administrativas, de producción, almacenamiento y servicios. **La empresa opera al 100% de su capacidad productiva con una plantilla de 56 personas empleadas y no contempla, en el corto plazo, ampliaciones o modificaciones sustanciales para sus actividades.**

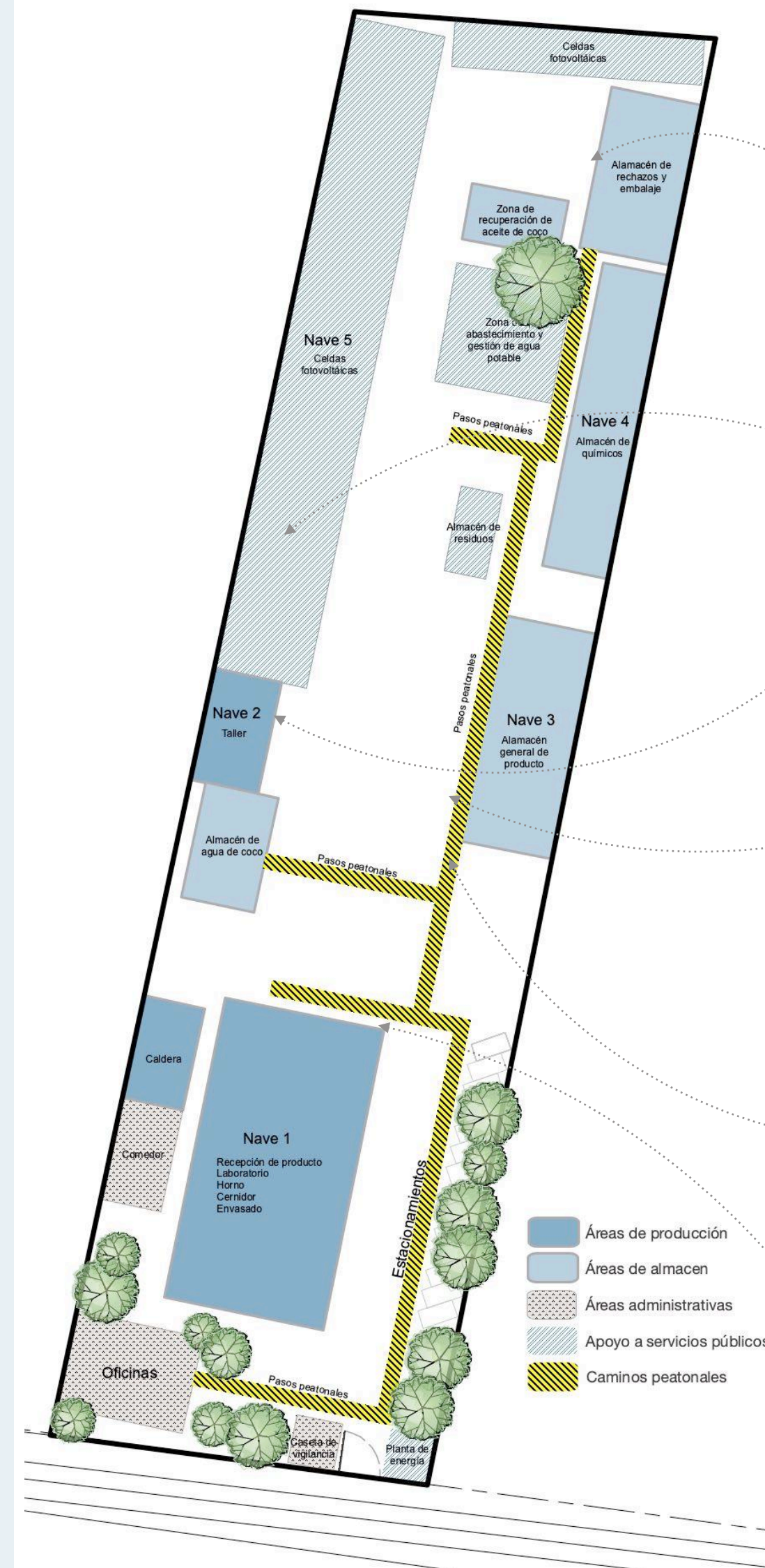
Atención a servicios públicos

Actualmente, el predio cumple con las condiciones urbanas de operación en el corto plazo por lo que refiere a la disponibilidad de agua potable, drenaje sanitario, suministro eléctrico y conexión al sistema vial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16, fracción III, inciso a) del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, bajo las siguientes condiciones:

La empresa cuenta con un **pozo profundo como fuente principal de agua potable**, el cual opera bajo **una concesión de la CONAGUA vigente hasta abril de 2031**. Aunque la red pública de agua se encuentra disponible a 250 metros de distancia, la COMAPAT no ha requerido la conexión a la misma, ya que el suministro propio del pozo cubre por completo las necesidades de la compañía.

Para el **manejo de las aguas residuales**, la empresa opera su propia planta de tratamiento (PTAR) con una **capacidad de 18,250 m³** al año, diseñada para procesar los desechos líquidos del proceso productivo. Adicionalmente, cuenta con una **fosa séptica que cumple con la normativa oficial y tiene una capacidad de 27 m³**. Al igual que con el agua, la conexión a la red de drenaje municipal no ha sido exigida por las autoridades. En cuanto a los **residuos sólidos**, **la empresa dispone de un contrato anual con el municipio de Tecomán para la disposición de hasta 100 m³** en el relleno sanitario local.

El **suministro eléctrico se garantiza mediante una subestación conectada a la red de la CFE**. Como parte de sus iniciativas de sostenibilidad, a partir de 2023 **la empresa incorporó un sistema de paneles fotovoltaicos que le permite generar energía limpia para autoconsumo** y mejorar su eficiencia energética. Finalmente, **el acceso a las instalaciones se realiza a través de la Carretera Estatal Tecomán-Cofradía de Hidalgo**, una vía clasificada como **Arteria Colectora** que, según el plan de ordenamiento territorial, requerirá adecuaciones futuras para garantizar su funcionalidad ante el crecimiento urbano.

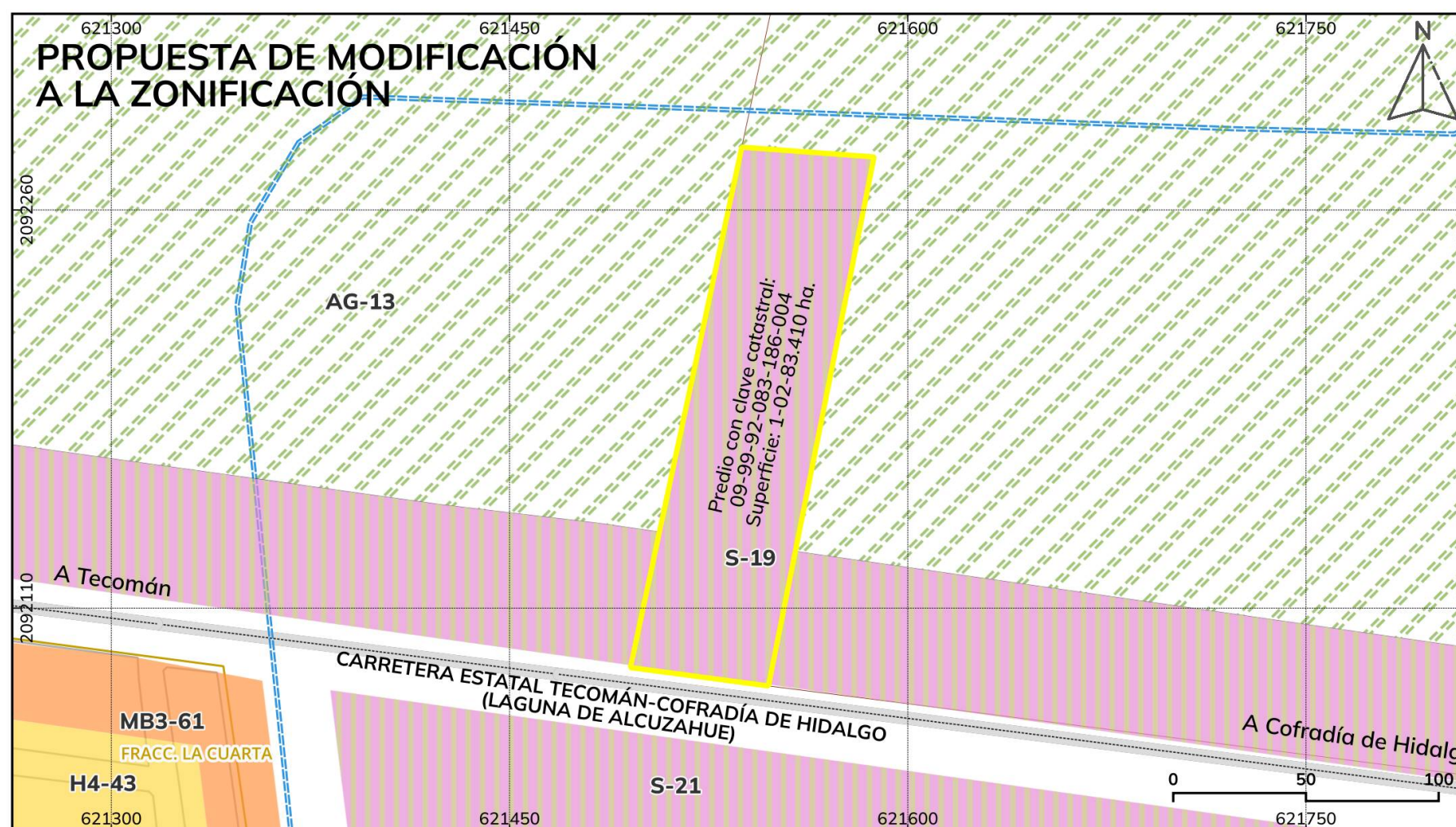
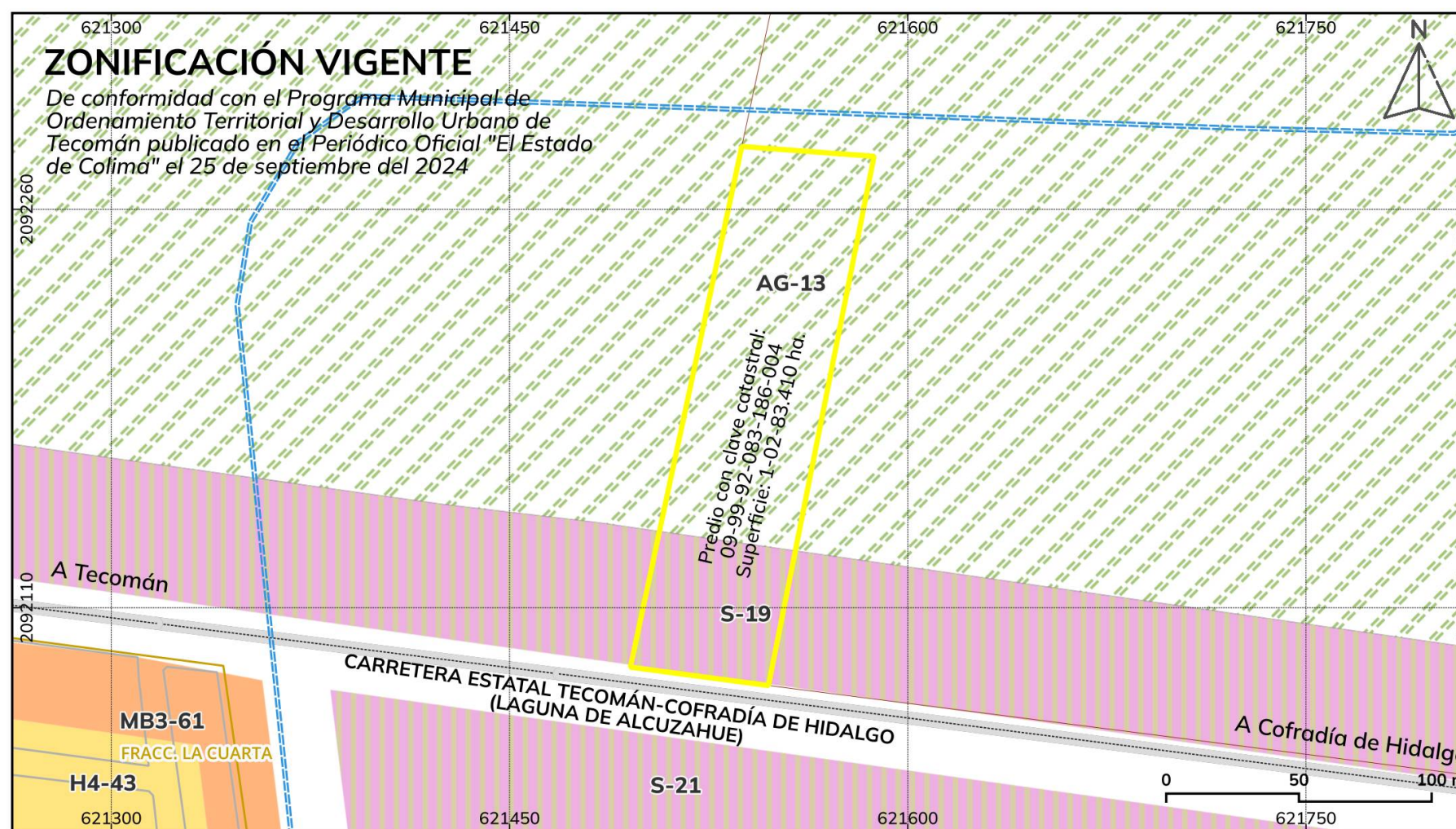


Propuesta de ajuste territorial y vial

1. **Modificar el uso de suelo de zona agropecuaria AG-13** del predio con clave catastral 09-99-92-083-186-004, ubicado en el Kilómetro 2.4 Carretera La Cuarta s/n, Col. La Cuarta, en la ciudad de Tecomán, municipio del mismo nombre en el estado de Colima, **para que sea asignado como "zona de servicios a la industria y el comercio (S)"**, de manera que la totalidad de su superficie tenga asignado dicho uso de suelo, y establecer las bases para su regularización como predio urbano en el que se desarrolla la actividad manufacturera de productos derivados del coco desde el año 2016.

ZONIFICACIÓN AG Agropecuario						
Clave numerada	Superficie (Has)	Conformación / Correspondencia	Límite			
			Norte	Oriente	Sur	Poniente
REDACCIÓN ORIGINAL						
AG-13	265.442	Corresponde al área AR-AGR-11 Al nor-orientado del centro de población.	Zona agropecuaria AG-4	Límite de Centro de Población	Zona de servicios a la industria y al comercio S-19 y Libramiento Tecomán-Cerro de Ortega arco norte (VAC-1)	Vialidad de Proyecto AC-29
REDACCIÓN CON LA MODIFICACIÓN						
AG-13	265.442	Corresponde al área AR-AGR-11 Al nor-orientado del centro de población.	Zona agropecuaria AG-4	Límite de Centro de Población	Zona de servicios a la industria y al comercio S-19 y Libramiento Tecomán-Cerro de Ortega arco norte (VAC-1)	Vialidad de Proyecto AC-29
ZONIFICACIÓN S Servicios a la industria y el comercio						
Clave numerada	Superficie (Has)	Conformación / Correspondencia				
REDACCIÓN ORIGINAL						
S-19	6.098	Corresponde al predio rústico interurbano de área de reserva urbana RU-LP-11.				
REDACCIÓN CON LA MODIFICACIÓN						
S-19	6.854	Corresponde al predio rústico interurbano de área de reserva urbana RU-LP-11 y parte del área agropecuaria AR-AGR-11.				

Propuesta de ajuste a la zonificación



SIMBOLOGÍA

Polígono de actuación, que corresponde al predio con clave catastral 09-99-92-083-186-004

Zonificación

- Agropecuario (AG)
- Habitacional densidad alta (H4)
- Mixto de barrio intensidad alta (MB3)
- Servicios a la industria y el comercio (S)

LOCALIZACIÓN

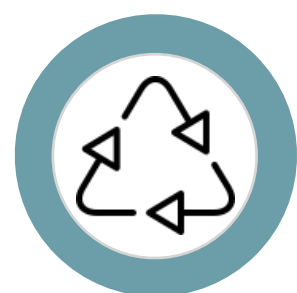


Recomendaciones para la implementación

De acuerdo con el análisis realizado en el presente estudio, el Proyecto de Integración Urbana además deberá considerar como medida de integración urbana lo siguiente:



- A. **Para garantizar la movilidad segura e inclusiva**, se deberán implementar medidas que aseguren la continuidad del diseño operativo de la Arteria Colectora de conformidad con el PMOTyDU Tecomán, integrando la movilidad peatonal con accesibilidad, visibilidad y seguridad en banquetas en el polígono de actuación; así como diseñar los accesos vehiculares seguros para flujos pesados, priorizando la convivencia con peatones y otros medios de transporte, integrando criterios de seguridad vial en toda la infraestructura urbana, así como acordar y respetar los horarios y vías para estas maniobras, establecidas en el Reglamento de Tránsito y de la Policía Vial de Municipio de Tecomán.



- B. Se deberá **garantizar la conexión formal y paulatina a las redes de servicios públicos** según los reglamentos aplicables, manteniendo los sistemas de drenaje pluvial en condiciones de eficiencia y gestionando los residuos sólidos dentro de los límites previstos en los convenios municipales. La incorporación a las redes municipales se hará de conformidad con la programación de expansión de la red en coordinación con el H. Ayuntamiento de Tecomán.



- C. Para el **manejo integral de aguas y residuos**, la empresa asegurará el desahogo natural de aguas pluviales hacia el sistema de drenaje del predio, manteniendo la demanda de agua en los rangos comerciales establecidos y gestionando los residuos mediante los convenios municipales existentes, sin generar cargas adicionales al sistema municipal.

C. Seguimiento y acciones por parte de las Autoridades



- A. Se requiere garantizar la conexión del servicio a la red de acuerdo con COMAPAT y el Reglamento de Construcción del Municipio de Tecomán, cuando esta lo solicite.
- B. Garantizar que el desahogo de las aguas pluviales se haga de manera natural al sistema de drenaje del predio.
- C. Garantizar que las construcciones cumplan con las normas de edificación y las medidas de prevención de riesgos definidas por la autoridad en materia de Protección Civil en el municipio de Tecomán.
- D. Se requiere garantizar actividades operen bajo certeza jurídica para fortalecer la competitividad de la actividad agroindustrial a nivel regional e internacional.

Estudio de Impacto Territorial y Urbano

Del lote con clave catastral número 09-99-92-083-186-004 de "Derivados e Industrializados de Coco" en la ciudad de Tecomán, Colima.

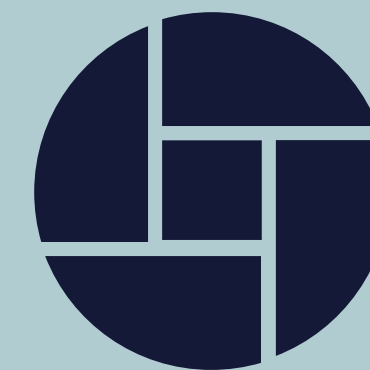
Procedimiento de la Consulta Pública

Las personas interesadas en participar en la consulta, podrán descargarlos digitalmente a través de la página del H. Ayuntamiento de Tecomán o de forma física en las oficinas de la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Tecomán, en Medellín 280, Col. Centro. Tecomán, Colima.

Los planteamientos podrán enviarse por correo a desarrollourbano@tecoman.gob.mx, durante el periodo del **30 de marzo al 13 de mayo de 2026**.

marzo 2026							abril 2026							mayo 2026						
D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S
1	2	3	4	5	6	7	29	30	31	1	2	3	4	26	27	28	29	30	1	2
8	9	10	11	12	13	14	5	6	7	8	9	10	11	3	4	5	6	7	8	9
15	16	17	18	19	20	21	12	13	14	15	16	17	18	10	11	12	13	14	15	16
22	23	24	25	26	27	28	19	20	21	22	23	24	25	17	18	19	20	21	22	23
29	30	31	1	2	3	4	26	27	28	29	30	1	2	24	25	26	27	28	29	30
													31	1	2	3	4	5	6	

Consultoría responsable:



Ensamble Urbano
Consultoría Urbana

Gisela Méndez
@gismendez

gisela.mendez@ensambleurbano.mx

Autoridades responsables:



H. AYUNTAMIENTO DE
TECOMÁN



COLIMA
Gobierno del Estado

Consultoría responsable:



Ensamble Urbano

Gracias

Gisela Méndez

@gismendez

gisela.mendez@ensambleurbano.mx

