



**HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE MANZANILLO  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO  
CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**

MINUTA DE LA LVIII REUNIÓN ORDINARIA DEL CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; CELEBRADA EL VIERNES 16 DE DICIEMBRE DE 2022, A LAS 12:00 HRS, EN EL SALÓN DE CABILDO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE MANZANILLO, COLIMA, BAJO EL SIGUIENTE:

**ORDEN DEL DÍA**

---

1. Lista de asistencia y determinación de quórum legal;
2. Lectura y aprobación de la orden del día;
3. Revisión de la propuesta de **Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Promotora Nacional Agropecuaria Mexicana”**, ubicado en la Parcela No. 143 Z-1 P2/3, Ejido El Colomo y la Arena, Manzanillo;
4. Revisión a la propuesta de **Modificación a la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo** específicamente en el lote 36 del fraccionamiento Península de Santiago, de una zona Habitacional de Baja Densidad, (H2), por una zona Corredor Urbano Mixto Intensidad Media, (MD-2);
5. Revisión a la propuesta de **Modificación a la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo**; calle Revolución no. 17, colonia Morelos, Delegación Las Brisas, Mazanillo;
6. Revisión del **Programa Parcial de Urbanización Parcela 71**, Ejido Salagua, ubicado en la Parcela No. 71 Z-1 P1/2, del Ejido Salagua
7. Asuntos Generales;
8. Clausura;

**DESARROLLO DE LA ASAMBLEA**

---

**1. Lista de asistencia y determinación de quórum legal**

En uso de la voz, el Secretario Técnico del H. Ayuntamiento de Manzanillo, señala que los consejeros se han registrado en el formato de asistencia y se determina que **existe el quórum legal** conforme a lo establecido en el Reglamento Interno del Consejo Consultivo Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, de Manzanillo, para iniciar con el Desarrollo de la Asamblea.

**2. Lectura y aprobación de la orden del día**

Una vez del conocimiento de los integrantes del Consejo Consultivo, se votó por unanimidad en la aprobación de la orden del día.

**3. Revisión de la propuesta de Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Promotora Nacional Agropecuaria Mexicana”, ubicado en la Parcela No. 143 Z-1 P2/3, Ejido El Colomo y la Arena, Manzanillo;**

**OBSERVACIONES:**

Se transcriben tal como los Consejeros hacen llegar las observaciones, mismas que son comentadas al interior del Consejo.

- La escritura 18775 que presenta es ilegible e incompleta; (SEIDUM)
  - El pasaporte del representante legal de Promotora Nacional Mexicana no tiene vigencia; (SEIDUM)
  - No presenta anuencia de copropietarios para promoverlo. Esto derivado a las compraventas presentadas a Promotora Nacional Agropecuaria Mexicana S.A de C.V del 23.924% y del 1.273% correspondiente a Alberto Rangel Fomperosa, Carlota Pulido Torres y Javier Velasco Vaca), (SEIDUM);
  - No presenta INE de Carlota Pulido Torres y Javier Velasco Vaca, (SEIDUM);
  - Corregir la localización del predio (ubicación real), (SEIDUM);
-



**HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE MANZANILLO**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**  
**CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**

- En medio físico natural menciona una plano D1 mismo que no integra, (SEIDUM);
  - En el apartado del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, deberá verificar y corregir los artículos correspondientes al proyecto actual, (SEIDUM);
  - En objetivos específicos manifiesta destinar 2 dos lotes I2- Industrial de Mediano impacto y riesgo, sin embargo, actualmente en la plataforma del SIMICEG se aprecian 4 cuatro aprovechamientos distintos, por lo que se deberá presentar el análisis de las áreas de cesión de conformidad al artículo 139 del RZEC y corregir el documento en el cual se deje plasmada y la propuesta del destino de conformidad al artículo 276 de la LAHEC, (SEIDUM);
  - En Bases de Planeación actualizar las estrategias del Plan Municipal, (SEIDUM);
  - En el apartado de medio físico transformado, menciona una restricción de 11.00 metros, deberá respetar lo estipulado en el oficio DPZM-120/2017, en el cual se especifica 18.50 metros, (SEIDUM);
  - La Factibilidad que presenta de CAPDAM se encuentra vencida, (SEIDUM);
  - El documento presenta un permiso Oficio No. COL-AC-001/2018 y oficio de SCT en el cual manifiesta que el proyecto de acceso se encuentra concluido, se solicita anexar el proyecto avalado por esta dependencia, (SEIDUM);
  - Deberá presentar libertad de gravamen Art. 277 fracción III de la LAHEC, (SEIDUM);
  - No presentan plano de conjunto con la integración, por lo que se deberá presentar el plano de conformidad al artículo 276 fracc. V de la Ley, (SEIDUM);
  - Deberá referir al documento específico al que promueve la modificación POEC 12 de abril de 2011; (INPLAN)
  - Complementar el apartado 1.4 Bases de planeación, objetivos generales y específicos en lo que refiere al anexo documental y objeto del documento publicado el 12 de abril de 2011, (INPLAN);
  - Referir que la propuesta de modificación es en la zonificación de dos lotes, (INPLAN);
  - Complementar lámina de integración vial E-1 en lo que respecta a dimensionamientos, cotas y trazo geométrico, señalética, considerando los entrecruzamientos con los predios colindantes y por la acera sur de la VR, así como a la identificación de las vialidades VR-2 y AC-53 a las que se refiere su reconocimiento en el DVS de fecha 23 marzo de 2016; (INPLAN);
  - Para el cumplimiento de acciones urbanas a las que refiere el instrumento deberá considerar el dimensionamiento mínimo para calles completas considerando las aceras peatonales y franjas de arbolado, iluminación en la vía pública, señalética, cruces peatonales y rampas identificadas textualmente en el apartado de normas de ingeniería urbana mas no representados en la propuesta gráfica, (INPLAN);
  - Se identifican subdivisiones físicas y uso de vialidades locales en terracería para acceder a predios circulados que actualmente están siendo utilizadas en el lote que pretende modificar de AG a I2 por lo que se incurre en el supuesto de incumplimiento al art 139 fracción IX del RZEC porque el desarrollo que se pretende regularizar implica la subdivisión de más de dos lotes, (INPLAN)
  - Requerir libertad de gravamen de la propiedad, así como la existencia de transmisiones patrimoniales o copropiedades con la dirección de catastro municipal, con la finalidad de verificar posibles actos de subdivisiones o ventas a terceros que pudieran afectar la acreditación de la propiedad del predio propuesto para modificar de AG a I2, por la identificación de subdivisiones y aprovechamientos en la actualidad, (INPLAN);
  - Se recomienda ingresar nueva propuesta en la que se proponga la respectiva cesión al ayuntamiento equivalente al ocho por ciento de la superficie vendible de la zona a desarrollar (aprox. 105,456.56m<sup>2</sup>); de la cual, el cinco por ciento se destinará necesariamente para áreas verdes, y el tres por ciento restantes para otros equipamientos, (INPLAN);
  - En la exposición se declaró la existencia de más de dos acreditados legalmente de la propiedad, deberá integrar dicha información al documento, (INPLAN);
  - En la exposición se declaró que la promovente pretende constituir un condominio para escriturar el lote que pretende modificar de AG a I2 por lo que dicha afirmación incurriría en incumplimiento al art 139
-



**HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE MANZANILLO**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**  
**CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**

fracción IX del RZEC por considerarse improcedente la propuesta de lotificación al identificarse un aprovechamiento de más de dos lotes, por lo que pudiera incurrir en daño patrimonial al NO ceder a favor del ayuntamiento equivalente al ocho por ciento de la superficie vendible de la zona a desarrollar (aprox. 105,456.56m<sup>2</sup>), deberá integrar dicha información subsanada al documento, (INPLAN).

**RESOLUTIVO:**

Una vez presentada la propuesta, la presidente del Consejo Consultivo somete a consideración de los presentes la aprobación, a lo cual se **votó a favor por mayoría**, contando con 1 **abstención** por parte de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, (SEIDUM).

---

**4. Revisión a la propuesta de **Modificación a la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo específicamente en el lote 36 del fraccionamiento Península de Santiago, de una zona Habitacional de Baja Densidad, (H2), por una zona Corredor Urbano Mixto Intensidad Media, (MD-2);****

- Es importante mencionar en los objetivos específicos, el uso y destino para el cual solicita la modificación del Programa de Desarrollo Urbano, (SEIDUM);
- Justificar el cambio de uso de suelo de mayor intensidad de H2 a CD y no MB o MD, (SEIDUM);
- Anexar libertad de gravamen, (SEIDUM);
- Se sugiere considerar en el documento qué giro específico pretende instalar en el predio, así como las anuencias por parte de la asociación de propietarios y de los vecinos (de los predios zonificados como H2 y que colindan directo con el predio que pretende modificar su zonificación, lo anterior en razón de que no es compatible en el RZEC los giros comerciales en las zonas habitacionales, (INPLAN);
- Por la ubicación y la zona en que se ubica conforme a lo que señala el Atlas de Riesgos del municipio, el cual indica que el predio motivo de este estudio se encuentra en zona de riesgo para tsunamis, deslizamientos y tormentas eléctricas, así como lo señalado en la Ley General de Asentamientos Humanos art. 66, y a la Ley General de Protección Civil en su artículo 84; se requiere del análisis de riesgos para que las acciones previstas se realicen conforme al resultado de dicho análisis, (Protección Civil);

**RESOLUTIVO:**

Una vez presentada la propuesta, la presidente del Consejo Consultivo somete a consideración de los presentes la aprobación, a lo cual se **votó a favor por mayoría**, contando con 1 **voto en contra** por parte de la Unidad de Protección Civil municipal.

---

**5. Revisión a la propuesta de **Modificación a la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo; calle Revolución no. 17, colonia Morelos, Delegación Las Brisas, Manzanillo;****

- La factibilidad de CAPDAM que anexa, se encuentra vencida deberá actualizarla, (SEIDUM);
  - Anexar libertad de gravamen, (SEIDUM);
  - Anexar oficio de asignación de nomenclatura de la zona a modificar otorgado por desarrollo urbano, (SEIDUM);
  - Modificar redacción en pág. 12 en el primer párrafo, cuando se otorgado su nomenclatura, (SEIDUM);
  - Corregir en pagina 13, no es compatible los usos EE como se manifiesta, (SEIDUM);
  - Deberá anexar la anuencia de los vecinos para acciones urbanas, (SEIDUM);
  - Análisis de equipamiento zonal buscando justificar la necesidad de este tipo de equipamiento en esta zona y la capacidad máxima de usuarios, (SEIDUM);
  - Dentro del texto del documento se deberá plasmar que solo se autorizará el cambio de uso de suelo y no la edificación, (SEIDUM);
-



**HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE MANZANILLO  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO  
CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**

- Se sugiere considerar en el documento las anuencias por parte de los vecinos (de los predios zonificados como H3) y que colindan directo con el predio que pretende modificar su zonificación, lo anterior en razón de que la dinámica de funcionamiento de la escuela que opera en dicho predio pudiera presentar inconvenientes (congestionamiento por tránsito vial) y afectaciones a los residentes en la zona, (INPLAN);
- 

**RESOLUTIVO:**

Una vez presentada la propuesta, la presidente del Consejo Consultivo somete a consideración de los presentes la aprobación, a lo cual se **votó a favor por UNANIMIDAD**.

---

**6. Revisión del Programa Parcial de Urbanización Parcela 71, Ejido Salagua, ubicado en la Parcela No. 71 Z-1 P1/2, del Ejido Salagua**

- Se recomienda ir tramitando la vigencia de la factibilidad de CAPDAM, ya que el día 15 de diciembre del año 2022 pierde vigencia, (SEIDUM);
- La factibilidad de CFE está condicionada, por lo tanto, no se garantiza el servicio, (SEIDUM);
- Corregir en Pagina 8 el texto de la nomenclatura APU-18 conforme el PDU, (SEIDUM);
- En pág. 18 corregir verificar la información de la tabla de cuantificación de áreas, (SEIDUM);
- Las Normas de ingeniería urbana que establece son para zonas industriales, por lo que se deberá corregir de conformidad al proyecto presentado en sus objetivos específicos; (SEIDUM);
- Se deberá presentar evidencia de la donación de los terrenos a la Secretaría de Educación Pública, y la aceptación del cabildo que se reconocen como áreas de cesión al ayuntamiento, derivado del análisis de cesión que manifiesta en la página 21 y así demostrar el superávit, (SEIDUM);
- En acciones urbanas manifiesta los artículos del RZEC correspondientes a las zonas industriales, por los que se deberán corregir y plasmar las específicas de acuerdo a los objetivos presentados en este proyecto, (SEIDUM);
- En la escritura se dice que a partir del año 2020 el acreditado es propietario de la parcela, se sugiere integrar en expediente documental la información legal con la que la SEP edificó en la parcela las escuelas que existen y operan previo a la expedición de la escritura, así como hacer la aclaración en el apartado correspondiente que una vez que se presente el proyecto ejecutivo de urbanización y en el procedimiento de regularización deberá entregar las cesiones contabilizadas como El al ayuntamiento, (INPLAN);

**RESOLUTIVO:**

Una vez presentada la propuesta, la presidente del Consejo Consultivo somete a consideración de los presentes la aprobación, a lo cual se **votó a favor por MAYORÍA**, registrándose **dos abstenciones** 1 por parte de Protección Civil y 1 por la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano;

---

**7. ASUNTOS GENERALES**

En el uso de la voz, el Secretario Técnico del Consejo Consultivo, presenta a los integrantes el resumen de las propuestas presentadas en el año 2022, de diciembre de 2021 a la fecha sin incluir los presentados el día de hoy.

Dicha información se resume de la siguiente manera:

Se realizaron 11 reuniones en las que se revisaron 25 proyectos, de los cuales 12 fueron propuestas de modificación a los instrumentos básicos de planeación, 3 propuestas para Modificar Programas Parciales y 10 fueron Programas Parciales; en dichas propuestas el 44.44 % fueron para el inicio de la regularización de zonas

---



**HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE MANZANILLO  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO  
CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**

industriales, un 26% para la apertura de zonas comerciales, el 11.42% para zonas para el Equipamiento, otro 11.42% de Equipamiento Especial y solo el 7.4% para zonas Habitacionales.

---

**8. CLAUSURA**

En uso de la voz, la Presidenta del Consejo Consultivo, señala que se han agotado los puntos a tratar en la **LVIII REUNIÓN ORDINARIA DEL CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**; celebrada el viernes 16 de diciembre de 2022, siendo las 14:08 hrs., del día, por lo cual se da por concluida, firmando de común acuerdo los que en ella intervinieron.

---