## Acta No. 46/2025

--------En la ciudad de Tecomán, cabecera del Municipio del mismo nombre del Estado de Colima, siendo las **07:09 hrs. (SIETE HORAS CON NUEVE MINUTOS)** del día **JUEVES 23 DE OCTUBRE DEL AÑO 2025 (DOS MIL VEINTICINCO**), reunidos de forma presencial en la TELE AULA, Recinto Oficial del H. Ayuntamiento Constitucional, para celebrar la **TRIGÉSIMA SESIÓN EXTRAORDINARIA**, correspondiente al trienio Constitucional 2024-2027. El ciudadano Licenciado Armando Reyna Magaña, Presidente Municipal, presentó el siguiente:

## ORDEN DEL DÍA:

1. Lista de asistencia y Declaración de quórum legal.

2. Instalación formal de la sesión.

3. Lectura y aprobación en su caso del orden del día.

4. Lectura y aprobación en su caso de la Acta 45/2025

5. Punto de Acuerdo que presenta el Presidente Municipal para aprobar la autorización del inicio de los procedimientos de contratación de servicios legales especializados en materia fiscal para atender la contingencia de un crédito fiscal del Municipio de Tecomán por la cantidad de $94,231,516.00 (noventa y cuatro millones doscientos treinta y un mil quinientos dieciséis pesos 00/100 M.N.). Cuyo representante será el Licenciado y Contador Claudio Jasso González.

6. Presentación del Dictamen 08/2025 que emite la Comisión de Asentamientos Humanos y Vivienda, respecto de la **Incorporación Municipal del Fraccionamiento Empacadora de Limón "Limones Tito",** que promueve el C. Héctor Manuel Rodríguez Bañuelos.

7. Presentación de los Dictámenes No. 45/2025, 46/2025, 47/2025 y 48/2025, que emite la Comisión de Bienes Municipales y Panteones del H. Cabildo de Tecomán, Colima, respecto de las solicitudes que realizan los CC. César Augusto Magallón Vadillo, Mérida Chávez Moreno, Marcela Medrano Sánchez y Ma. Guadalupe Hernández Ramírez, para la expedición de nuevos títulos de propiedad en el Panteón de Dolores.

8. Presentación del Dictamen 09/2025 que emite la Comisión de Asentamientos Humanos y Vivienda, respecto al **Estudio para Modificar la Zonificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Real del Bosque, específicamente al lote 01 de la manzana 295, con clave catastral 09-01-01-295-001-000**, que promueve el H. Ayuntamiento de Tecomán, Colima.

9. Clausura de la sesión.

-------- En el desahogo del **PRIMER punto** del orden del día, el **Lic. Armando Reyna Magaña**, Presidente Municipal, solicitó al Lic. Julio César Cano Farías, Secretario del Ayuntamiento, para que realice pase de lista de asistencia correspondiente, procediendo en consecuencia el **Lic. Julio César Cano Farías** contestó con gusto. Acto continuo, procedió a pasar lista de asistencia. Contando con la asistencia de LIC. ARMANDO REYNA MAGAÑA, PRESIDENTE MUNICIPAL, M.A.D. KATYA LORENA PEÑA GONZALEZ, SÍNDICO MUNICIPAL, C.P. DIANA KAROL SALAZAR OROZCO, REGIDORA, LIC. ALONDRA CORAL CHAVEZ GONZALEZ, REGIDORA, DR. FRANCISCO JAVIER OROZCO MEDINA, REGIDOR, LIC. DAVID LORENZO GRAJALES PEREZ, REGIDOR, MTRA. LIZETH ESPERANZA BRICEÑO LÓPEZ, REGIDORA, C. RAFAEL ORTEGA BUENROSTRO, REGIDOR, LIC. GEORGINA CAMACHO LOPEZ, REGIDORA, C. ANGELICA CERVANTES ARIAS, REGIDORA, LIC. GERARDO ALBERTO CRUZ RAMIREZ, REGIDOR, C. JORGE GONZÁLEZ MAGAÑA, REGIDOR. Informando el Secretario del Ayuntamiento que se ha comprobado la asistencia de los 12 de los 13 miembros del H. Cabildo. Con la inasistencia justificada de C. GABRIEL ABRAHAM REYES HARO, REGIDOR. Por lo tanto, existe quórum legal; solicitó firmen la lista de asistencia que se encuentra a su disposición. Haciendo uso de la voz, el **Presidente Municipal** manifestó que, en virtud de que existe quórum legal, solicitó pasar al desahogo del siguiente punto del orden del día. ----------

-------- En el desahogo del **SEGUNDO punto** del orden del día, el **Lic. Armando Reyna Magaña, Presidente Municipal**, pidió a los presentes ponerse de pie para hacer la declaración de la instalación formal de la presente Sesión; continuando con el uso de la voz, dijo: **HOY JUEVES 23 DE OCTUBRE DEL AÑO 2025 (DOS MIL VEINTICINCO), SIENDO LAS 07:09 HORAS (SIETE HORAS CON NUEVE MINUTOS)** del día, declaro legalmente instalada esta **TRIGÉSIMA SESIÓN EXTRAORDINARIA**; se declara válida la sesión, pueden ocupar sus lugares para continuar. ----------

-------- En el desahogo del **TERCER punto** del orden del día, el **Presidente Municipal** instruyó al Lic. Julio César Cano Farías, Secretario del H. Ayuntamiento, para que diera lectura al orden del día propuesto para la **TRIGÉSIMA SESIÓN EXTRAORDINARIA.** Procediendo a ello el **Lic. Julio César Cano Farías, Secretario del Ayuntamiento,** solicitó la dispensa de la lectura, en virtud de que se le remitió a cada uno de los integrantes del H. Cabildo y a la Dirección de Comunicación Social para su publicación en la página del Ayuntamiento. Posteriormente, recibió la votación correspondiente de los munícipes, quienes aprobaron por unanimidad de votos de los presentes la dispensa de la lectura. Acto seguido, sometió a la consideración del H. Cabildo Municipal el contenido del Orden del día para la presente Sesión, solicitando a su vez expresar el sentido del voto de la forma acostumbrada. Después de recibida la votación informó que resultó aprobado por unanimidad de votos de los presentes. ----------

--------- En el desahogo del **CUARTO punto** del orden del día, el **Presidente Municipal** solicitó al Secretario del Ayuntamiento que procediera a la lectura

de la ACTA No. 45/2025. Actuando en consecuencia, el **Lic. Julio César Cano Farías** sometió a la consideración del H. Cabildo la dispensa de la lectura del acta mencionada, en virtud de que se le remitió con antelación, y solicitó que se manifestara el sentido del voto de la forma acostumbrada. Tras recibir la votación correspondiente, informó que la dispensa de la lectura resultó aprobada por unanimidad de votos de los presentes.

A continuación, el **Presidente Municipal** preguntó si alguien quería hacer alguna observación al Acta 45/2025. Al no haber, instruyó al Secretario del Ayuntamiento para que recibiera la votación correspondiente.

Procediendo a ello el **Secretario del Ayuntamiento** sometió a la consideración del H. Cabildo Municipal para su aprobación. Acta No. 45/2025 correspondiente a la Décimo Quinta Sesión Ordinaria, celebrada el 14 de octubre de 2025. Después de recibir la votación, informó que resultó aprobada por unanimidad de votos de los presentes.----------

--------En el desahogo del **QUINTO** punto del orden del día, el **Presidente Municipal** presentó un punto de acuerdo para aprobar la autorización del inicio de los procedimientos de contratación de servicios legales especializados en materia fiscal para atender la contingencia de un crédito fiscal del Municipio de Tecomán por la cantidad de $94,231,516.00 (noventa y cuatro millones doscientos treinta y un mil quinientos dieciséis pesos 00/100 M.N.). Cuyo representante será el Licenciado y Contador Claudio Jasso González. Acto seguido, solicitó al Secretario del Ayuntamiento procediera a dar lectura al punto de acuerdo. Atendiendo a la solicitud del Presidente Municipal, el **Lic. Julio César Cano Farías** sometió a la consideración del H. Cabildo Municipal la dispensa de la lectura de la totalidad del documento para proceder únicamente a la lectura de los puntos de acuerdo, en virtud de que se les había remitido con antelación, y solicitó a su vez a los munícipes emitieran el sentido de su voto de la forma acostumbrada. Tras recibir la votación, informó de que la dispensa de la lectura había sido aprobada por unanimidad de votos de los presentes. A continuación, el **Lic. Julio César Cano Farías** procedió a la lectura del punto de acuerdo, el mismo que se inserta en los siguientes términos:

ASUNTO: Punto de acuerdo de solicitud de autorización de inicio de procedimiento de contratación de servicios fiscales para el municipio.

**H. CABILDO DEL MUNICIPIO DE TECOMÁN**
**P R E S E N T E**

El suscrito **Lic. Armando Reyna Magaña**, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Tecomán, para el periodo 2024 – 2027, con fundamento en lo previsto por los artículos 90, fracción II, párrafo tercero y 94 de la Constitución Política

del Estado Libre y Soberano de Colima; 45 fracción I inciso i) 47 fracción I inciso c) d) y p) de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; así como los artículos, 53 fracción XV y XXXIV, 124 fracción I del Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima, tengo a bien a someter a consideración de este H. Cabildo **UN PUNTO DE ACUERDO** por el que se apruebe la autorización de inicio de procedimiento de contratación de servicios legales especializados en materia fiscal para atender la contingencia de un crédito fiscal, de conformidad con los siguientes:

## A N T E C E D E N T E S

**PRIMERO.** Con fecha 17 de octubre de 2025, recibí un escrito del C.P. y L.D. Claudio Jasso González, en el que solicita formalizar la contratación por la defensa jurídica fiscal contra un crédito del SAT por $94,231,516.00 determinado al municipio de Tecomán y genera una propuesta económica por la prestación del servicio.

En el contenido del documento menciona que el crédito fiscal se determinó por el periodo de enero a diciembre de 2017, contenido en el oficio 500-18-00-05-01-2023-1577, expediente SAT.7S-7S-2.2022-004. Siendo el 12 de junio de 2023, cuando la Administración Desconcentrada de Auditoria Fiscal de Colima "I" con sede en Colima, de la Administración de Auditoria Fiscal Federal, del Servicio de Administración Tributaria, notificó la resolución determinante de un crédito fiscal contenido en el oficio 500-18-00-05-01-2023-1577, emitido el 24 de mayo de 2023, e integrado por 2,123 páginas, por la cantidad de $94, 231,516.00 (Noventa y cuatro millones doscientos treinta y un mil quinientos dieciséis pesos 06/100).

**SEGUNDO**: Derivado de lo anterior, la administración 2021-2024, solicitó los servicios legales especializado en materia fiscal del profesionista Licenciado y Contador CLAUDIO JASSO GONZALEZ, habiendo acordado la cantidad del 15% del valor del negocio más IVA, ascendiendo dicho monto a la cantidad de $16,396,283.78; el procedimiento fue aprobado por el Comité de Compras e incluso se le cubrió una cantidad por la elaboración del recurso de revocación; sin embargo, dicha contratación no fue aprobada por el Cabildo.

**TERCERO**: Al inició de la presente administración se tuvo formal conocimiento de la situación y se pudo advertir que el profesionista continuo con el seguimiento de trámite y en constante comunicación con el área jurídica del H. Ayuntamiento de Tecomán. El asunto está radicado en la Tercera Sala Regional de Occidente, hoy denominada Tercera Sala Regional de Jalisco, bajo expediente 7753/23-07-03-7, pendiente por resolver.

**CUARTO**: Posteriormente, con fecha 13 de noviembre de 2024, la Administración Desconcentrada de Auditoria Fiscal de Colima "I" con sede en Colima, de la Administración de Auditoria Fiscal Federal, del Servicio de Administración Tributaria, notificó a la M.A.D., Katya Lorena Peña González, síndico municipal del H.

Ayuntamiento de Tecomán, las observaciones determinadas en el oficio número 500-18-00-04-01-2024-2534, derivado del expediente SAT-7S.2 2024-005.

**QUINTO:** Con fecha 13 de marzo de 2025, fue notificado el H. Ayuntamiento de Tecomán, de la determinación del crédito fiscal por la cantidad de $164,357,282.42, contenido en **13,812** páginas útiles y legibles.

Me permito, referir lo anterior, porque el Cabildo de Tecomán, en un acto de responsabilidad autorizó el inicio del procedimiento de contratación de un abogado fiscalista, que después de valorar diversas opciones se optó por el propio Licenciado y Contador CLAUDIO JASSO GONZALEZ, por ser la opción más viable.

**SEXTO**: En esta ocasión, se solicita la autorización para iniciar los trámites de regularización de la contratación del asunto $94, 231,516.00 (Noventa y cuatro millones doscientos treinta y unos mil quinientos dieciséis pesos 06/100). En esta ocasión hablando con el profesionista multicitado, hace una consideración en su servicio derivado del avance, conocimiento y toda vez que apoya en diversos temas legales, y propone un 4% del valor del negocio más IVA, cantidad muy inferior a la establecida en la administración anterior, además, el asunto se pagaría la mayor parte a resultado, es decir, en caso que sea beneficiado con el contrato, acepto solo recibir una parte del monto por concepto de gastos, y el resto de gastos y honorario a la satisfacción del resultado favorable para los intereses del municipio.

**SEPTIMO:** Con lo anterior, se establece un beneficio para el municipio porque no se tiene que desembolsar recursos económicos por honorarios sino hasta obtener un resultado favorable;

**OCTAVO.** Por lo tanto, bajo un principio de máxima publicidad y transparencia, y con fundamento en los artículos 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 107 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, así como en los artículos 1, 26 y demás relativos de la Ley de Adquisiciones, Arrendamiento y Servicios del Sector Público del Estado de Colima, es que se solicita la aprobación del inicio del procedimiento de contratación de persona física o despacho legal que tenga la capacidad de atender el asunto descrito en líneas anteriores, en el entendido, que esta autorización implica que de llegarse a aprobar por el Cabildo municipal, primeramente, se informe al área requirente (Dirección General de Asuntos Jurídicos) y al órgano legalmente facultado para las contrataciones (Comité de Compras) para proceder el inicio del procedimiento de contratación bajo los principios constitucionales de **economía, eficacia, eficiencia, imparcialidad, honradez y transparencia que resulten procedentes para obtener las mejores condiciones para el municipio.**

Posteriormente, bajo la estricta responsabilidad de las áreas, se determine la forma de la contratación atendiendo a la necesidad del servicio, de urgencia por los términos

legales que están por fenecer, así como por las posibilidades de económicas que pueda acceder el municipio; una vez realizado lo anterior y tramitado por el Comité de Compras, se turne nuevamente a Cabildo para la autorización definitiva correspondiente.

Por lo antes expuesto y con la facultad legal que me es concedida de conformidad con los ordenamientos legales antes expuestos, pongo a consideración de este Honorable Cabildo, el siguiente:

**PUNTO DE ACUERDO**

**PRIMERO.** Es de aprobarse y **se aprueba** la autorización del inicio del procedimiento de contratación de servicios legales especializados en materia fiscal para atender la contingencia de un crédito fiscal contenido en el oficio en el oficio 500-18-00-05-01-2023-1577, emitido el 24 de mayo de 2023, e integrado por 2,123 páginas, por la cantidad de $94, 231,516.00 (Noventa y cuatro millones doscientos treinta y un mil quinientos dieciséis pesos 06/100).

**SEGUNDO.** Es de aprobarse y **se aprueba que se instruya** a las áreas competentes del H. Ayuntamiento para el debido cumplimiento de este acuerdo bajo los principios constitucionales de **economía, eficacia, eficiencia, imparcialidad, honradez y transparencia que resulten procedentes para obtener las mejores condiciones para el municipio.**

**Atentamente**

Tecomán, Colima, 19 de octubre del 2025

**LIC. ARMANDO REYNA MAGAÑA**

**Presidente Municipal del**

**H. Ayuntamiento Constitucional de Tecomán, rúbrica.**

A continuación, el **Presidente Municipal** manifestó, si leyeron el punto de acuerdo, es únicamente el inicio, como antecedente este crédito fiscal la defensa del juicio se había contratado desde la administración pasada con unas condiciones que ya las saben y ahorita lo que vamos hacer es renegociar esa defensa con el mismo licenciado con el que ya contratamos la vez anterior de los otros dos créditos, entonces es únicamente el inicio para poder hacer la negociación, que es algo que ya estaba contratado por la administración anterior en otras condiciones. Acto seguido, preguntó a los munícipes si tenían alguna duda, pregunta u observación, y les pidió que lo hicieran saber. Al no haber ninguna, instruyó al Secretario del Ayuntamiento para que recibiera la votación de forma nominal. El **Lic. Julio César Cano Farías** sometió a la consideración del H. Cabildo Municipal el Punto de Acuerdo que presentó el Presidente Municipal, para aprobar la autorización del inicio de los procedimientos de contratación de servicios legales especializados en materia fiscal para atender la contingencia de un crédito fiscal del Municipio

de Tecomán por la cantidad de $94,231,516.00 (noventa y cuatro millones doscientos treinta y un mil quinientos dieciséis pesos 00/100 M.N.). Cuyo representante será el Licenciado y Contador Claudio Jasso González. Solicitó a su vez que se manifestara de forma nominal, dando su nombre y el sentido del voto. Respondieron de la siguiente forma. LIC. ARMANDO REYNA MAGAÑA, PRESIDENTE MUNICIPAL, A FAVOR, M.A.D. KATYA LORENA PEÑA GONZALEZ, SÍNDICO MUNICIPAL, A FAVOR, C.P. DIANA KAROL SALAZAR OROZCO, REGIDORA, A FAVOR, LIC. ALONDRA CORAL CHAVEZ GONZALEZ, REGIDORA, A FAVOR, DR. FRANCISCO JAVIER OROZCO MEDINA, REGIDOR, A FAVOR, LIC. DAVID LORENZO GRAJALES PEREZ, REGIDOR, A FAVOR. MTRA. LIZETH ESPERANZA BRICEÑO LOPEZ, REGIDORA, A FAVOR, C. RAFAEL ORTEGA BUENROSTRO, REGIDOR, A FAVOR, LIC. GEORGINA CAMACHO LOPEZ, REGIDORA, A FAVOR, C. ANGELICA CERVANTES ARIAS, REGIDORA, A FAVOR, LIC. GERARDO ALBERTO CRUZ RAMIREZ, REGIDOR, EN CONTRA, C. JORGE GONZALEZ MAGAÑA, REGIDOR, A FAVOR. Después de recibir la votación correspondiente, el Secretario del Ayuntamiento informó que el punto de acuerdo resultó aprobado por mayoría de votos de los presentes. ----------

--------En desahogo del **SEXTO punto** del orden del día, el **Presidente Municipal** manifestó que emite la Comisión de Asentamientos Humanos y Vivienda, presenta el Dictamen No. 08/2025, respecto de la Incorporación Municipal del Fraccionamiento Empacadora de Limón "Limones Tito", que promueve el C. Héctor Manuel Rodríguez Bañuelos. Acto seguido, solicitó a la Regidora C.P. Diana Karol Salazar Orozco, en su calidad de Presidenta de la Comisión de Asentamientos Humanos y Vivienda, que procediera a dar lectura al dictamen. Atendiendo a la solicitud del Presidente Municipal, la **Regidora C.P. Diana Karol Salazar Orozco** solicitó la dispensa de la lectura, en virtud de que se les hizo llegar para su revisión y solicitó se le permita dar lectura a un breve resumen. En consecuencia, el **Secretario del Ayuntamiento** sometió a la consideración del H. Cabildo Municipal la solicitud de la Regidora; después de recibida la votación correspondiente, informó de que la dispensa de la lectura había sido aprobada por unanimidad de votos de los presentes. La **Regidora C.P. Diana Karol Salazar Orozco** procedió a dar lectura al dictamen, que se inserta a continuación:

**DICTAMEN 08/2025**

DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y VIVIENDA DEL H. CABILDO DE TECOMÁN, COLIMA, RESPECTO A LA **INCORPORACIÓN MUNICIPAL DEL FRACCIONAMIENTO EMPACADORA DE LIMÓN "LIMONES TITO"** QUE PROMUEVE EL C. HECTOR MANUEL RODRIGUEZ BAÑUELOS.

**HONORABLE CABILDO CONSTITUCIONAL DEL**

**AYUNTAMIENTO DE TECOMÁN, COLIMA.**

**P R E S E N T E.-**

La Comisión de Asentamientos Humanos y Vivienda, integrada por los CC. C.P. Diana Karol Salazar Orozco, Regidora, Lic. Armando Reyna Magaña, Presidente Municipal y M.A.D. Katya Lorena Peña González, Síndico, la primera con el carácter de Presidenta de la Comisión y los segundos con el de secretarios de la misma, con fundamento en las facultades que nos otorga los artículos 42 y 45 fracción II inciso b), d) y j) de la Ley del Municipio Libre, que nos dan la competencia para estudiar, examinar y dictaminar los asuntos municipales; los artículos 87 y 110 fracción A inciso II del propio Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán Colima, y 21, fracción XVIII, 329 y 330 de la abrogada Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, por disposición del artículo CUARTO Transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, presentan dictamen respecto a la **Incorporación Municipal del Fraccionamiento Empacadora De Limón "Limones Tito"** de conformidad con los siguientes:

## ANTECEDENTES

- - - **PRIMERO.** El 18 de abril del 1998 se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" la síntesis del Programa Parcial de Urbanización de la empacadora de limón denominada "Limones Tito" que aplicó para un predio de 1 -00-00 has, ubicado al suroeste de la ciudad de Tecomán, Colima. - - - - - - - **SEGUNDO.** El C. Héctor Manuel Rodríguez Bañuelos, promotor del Programa Parcial de Urbanización en referencia, solicitó a esta dirección la Incorporación Municipal del Fraccionamiento Empacadora De Limón "Limones Tito" al haber cumplido con lo señalado en el artículo 348 de la abrogada Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; solicitud recibida el 11 de noviembre de 2024. - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - -**TERCERO.** El 13 de febrero de 2025, la Dirección De Desarrollo Urbano en coordinación con la Presidenta de la Comisión De Asentamientos Humanos Y Vivienda del H. Cabildo, así como las dependencias municipales con injerencia en la prestación de servicios, realizó la visita de verificación de ejecución de obras de urbanización expidiendo el dictamen técnico favorable para que se procediera con la Incorporación Municipal del referido fraccionamiento. - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **CUARTO.** Conforme al Proyecto Ejecutivo de Urbanización de la Única Etapa, tiene una superficie total de 9,528.50 m2. El cual está integrado por un (1) lote que tiene un uso Servicios a la Industria y al Comercio (S). - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **QUINTO.** Que de conformidad a lo establecido en el segundo párrafo del Artículo 139, del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, en su reforma de fecha 22 de septiembre de 2002. El desarrollo genera un solo lote y no implica, la apertura de vías públicas, por lo tanto, no se considera el otorgar área de cesión; - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **SEXTO.** Que se ha depositado la Fianza N° 2574749-0000 por la cantidad de $11,032.43 (Once mil treinta y dos pesos 43/100 M.N.) a nombre de Héctor Manuel Rodríguez Bañuelos, que se le requirió para responder ante el H. Ayuntamiento de Tecomán por el 10% del presupuesto autorizado en el Proyecto Ejecutivo De Urbanización, lo anterior en garantía a fin de reponer o corregir las obras que se presenten de efectos ocultos de construcción por un plazo no menor de dos años; - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **SEPTIMO.** Con fundamento en los artículos 21, 328, 329 y 330 de la abrogada Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, 45 fracción II, incisos b), d) y j) de la Ley del Municipio Libre se solicita la Incorporación Municipal del fraccionamiento **Empacadora De Limón "Limones Tito".** - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

## CONSIDERANDO

- - - **PRIMERO.** Atendiendo al transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano del Estado de Colima, el Programa Parcial de Urbanización fue aprobado con la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, por lo que es aplicable el artículo 330, para proceder con la Incorporación Municipal. - - - - - - - - -

- - - **SEGUNDO.** La abrogada Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, señala en su Artículo 21, fracción XVIII, la facultad de los Ayuntamientos de acordar la incorporación municipal que permita a los urbanizadores y promotores inmobiliarios el inicio de actos traslativos de dominio o de prestación de servicios respecto de lotes, fincas y departamentos que generen la ejecución de sus proyectos aprobados; y, el Artículo 263 que especifica que la incorporación de terrenos al sistema municipal que regula la Ley, se refiere a los procedimientos que declaran suelo urbanizado a los predios rústicos que integran la reserva

urbana de un centro de población o los predios intraurbanos no incorporados para darles las funciones asignadas en el Programa de Desarrollo Urbano respectivo.- - - - - - - - - - - - - - - -

**- - - TERCERO.** Que de acuerdo a la visita efectuada el día 13 de febrero del año en curso por el personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano, de la Dirección de Obras Públicas, la Dirección de Servicios Públicos Municipales y la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado, así como de esta Comisión de Asentamientos Humanos y Vivienda del H. Cabildo, con el objeto de verificar que se hayan cumplido con todas las obligaciones y ejecutado las obras de urbanización mínimas, conforme al Programa Parcial de Urbanización y al Proyecto Ejecutivo de Urbanización autorizados, y en cumplimiento a las disposiciones del artículo 177 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima; se detectó que las obras mínimas de urbanización que se exigen se encuentran concluidas, siendo las que a continuación se describen:

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 alumbrado público sobre poste metálico o de concreto

Considerando que las obras de urbanización se encuentran concluidas y ejecutadas, de acuerdo con el Programa Parcial de Urbanización y Proyecto Ejecutivo de Urbanización autorizados; se otorgará garantía mediante Fianza N° 2574749-0000 por la cantidad de $11,032.43 (Once mil treinta y dos pesos 43/100 M.N.) a nombre de Héctor Manuel Rodríguez Bañuelos, que se le requirió para responder ante el H. Ayuntamiento de Tecomán por el diez por ciento de los trabajos de urbanización, autorizado en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

Por lo anteriormente expuesto, esta Comisión de Asentamientos Humanos y Vivienda tiene a bien proponer a ustedes el siguiente:

## ACUERDO

**- - - PRIMERO.** Con fundamento en los artículos 21, fracciones XVIII, 329 y 330 de la abrogada Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima con la cual fue autorizado el fraccionamiento, 45 fracción II, incisos b), d) y j) de la Ley del Municipio Libre, **es de aprobarse y SE APRUEBA**, la Incorporación Municipal del Fraccionamiento **Empacadora De Limón "Limones Tito"** conforme a las siguientes tablas:

| RESUMEN DE AREAS | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tipo de Área | No Lotes | Uso | Superficie | % |
| Área vendible | 1 | S | 9,528.50 m2 | 100.00 |
| Área de vialidad | - | - | 0.00 m2 | 0.00 |
| Área de cesión | - | - | 0.00 m2 | 0.00 |
| Total | 1 | | 9,528.50 m2 | 100.00 |

- - - **SEGUNDO.** Como lo establece el artículo 337 de la abrogada Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, mientras no reciba las obras el Ayuntamiento para su municipalización, el urbanizador o promotor estará obligado a: Prestar los servicios de vigilancia; Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público; Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado; Prestar con eficiencia el servicio de limpia y recolección de desechos sólidos; Mantener limpios y bardeados con barrera transparente los terrenos, Cuidar y conservar las áreas verdes. ---------------------------------------------------------------------------

- - - **TERCERO.** El interesado deberá de tramitar oportunamente la municipalización, que es el acto formal mediante el cual se realiza la entrega por parte del urbanizador o promovente al Ayuntamiento, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización, que cumpliendo con lo dispuesto en la Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Ayuntamiento, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de sus habitantes. -------------------

- - - **CUARTO.** Es requisito indispensable que una vez se apruebe y publique en su caso el respectivo acuerdo de la Incorporación Municipal, el promovente escriture al H. Ayuntamiento las áreas de cesión para destinos correspondientes. ---------------------------

- - - **QUINTO.** El interesado deberá de tramitar la publicación del acuerdo en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", y la inscripción de la misma en el Registro Público de la Propiedad, y el Catastro Municipal respectivamente. ------------------------------

Dado en el recinto oficial, el día de su celebración.

**POR LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y VIVIENDA**

**H. CABILDO DEL MUNICIPIO DE TECOMÁN**

A 09 DE OCTUBRE DE 2025, TECOMÁN, COLIMA.

**C. P. Diana Karol Salazar Orozco**

Presidenta de la Comisión de Asentamientos

Humanos y Vivienda, rúbrica.

| | |
|---|---|
| **Lic. Armando Reyna Magaña** | **M.A.D. Katya Lorena Peña González** |
| Secretario de la Comisión de Asentamientos | Secretaria de la Comisión de Asentamientos |
| Humanos y Vivienda, rúbrica. | Humanos y Vivienda, rúbrica. |

A continuación, el **Presidente Municipal** preguntó a los munícipes si había alguna observación o pregunta que hacer y les pidió que la expusieran. Al no haber ninguna, instruyó al Secretario del Ayuntamiento para que recibiera la votación correspondiente. El **Lic. Julio César Cano Farías** sometió a la consideración del H. Cabildo Municipal el Dictamen No. 08/2025 que emite la Comisión de Asentamientos Humanos y Vivienda, respecto de la Incorporación Municipal del Fraccionamiento Empacadora de Limón "Limones Tito", que promueve el C. Héctor Manuel Rodríguez Bañuelos. Solicitó a su vez que se manifestara el sentido del voto de la forma acostumbrada. Tras recibir la votación correspondiente, el **Secretario del Ayuntamiento** anunció que resultó aprobado por unanimidad de votos de los presentes.-----------------------------------------------------------------------

--------En desahogo del **SÉPTIMO punto** del orden del día, el **Presidente Municipal** manifestó que la Comisión de Bienes Municipales y Panteones del H. Cabildo de Tecomán, emite los Dictámenes No. 45/2025, 46/2025, 47/2025 y 48/2025, respecto de las solicitudes que realizan los CC. César Augusto Magallón Vadillo, Mérida Chávez Moreno, Marcela Medrano Sánchez y Ma. Guadalupe Hernández Ramírez, para la expedición de nuevos títulos de propiedad en el Panteón de Dolores. A continuación, solicitó a la Síndico Municipal, en su calidad de Presidenta de la Comisión de Bienes Municipales y Panteones, que diera lectura a los dictámenes. La **Síndico Municipal, M.A.D. Katya Lorena Peña González** solicitó a los munícipes la dispensa de la lectura de los presentes dictámenes, toda vez que fueron entregados al inicio de la sesión, así mismo pidió autorización para leer y dar una pequeña explicación de los resolutivos. En consecuencia, el **Secretario del Ayuntamiento** sometió a la consideración del H. Cabildo Municipal la solicitud de la Síndico Municipal. Tras recibir la votación, informó de que la dispensa de la lectura había sido aprobada por unanimidad de votos de los presentes. Posteriormente, la **Síndico Municipal, M.A.D. Katya Lorena Peña González** dio lectura a los dictámenes, mismos que se insertan a continuación:

**DICTAMEN 45/2025**

**Honorable Cabildo Constitucional del**

**Ayuntamiento de Tecomán, Colima**

Presente

A las y los munícipes **CC. MTRA. KATYA LORENA PEÑA GONZALEZ, GABRIEL ABRAHAM REYES HARO y DAVID LORENZO GRAJALES PEREZ.** que integramos la **Comisión de Bienes Municipales y Panteones** del H. Cabildo Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima 2024-2027, nos fue turnada para su estudio, análisis y dictamen, la solicitud que realiza **el C. CESAR AUGUSTO MAGALLON VADILLO,** mediante la cual solicita se le autorice el cambio a su nombre de un **Título de Propiedad No. 11984, de la gaveta tipo familiar A, sección número 10, calle 10, lote número 1086, fosa 02, gavetas 06, con superficie de 9.44 m2,** ubicado en el Panteón de Dolores de Tecomán, Colima, dejando sin efecto cualquier título expedido con anterioridad; de conformidad con los siguientes:

**ANTECEDENTES**

1. En fecha 26 de Julio de 2025 por endoso en esta ciudad de Tecomán, Colima, quien aparece como actual propietario del lote descrito en supra líneas, la **C. EVA LUCRECIA VADILLO SOLTERO,** cede los derechos plasmándolos al dorso del título a favor del solicitante **C. CESAR AUGUSTO MAGALLON VADILLO,** del lote descrito en supra líneas.

2. El día **21 de agosto del año 2025,** el **C. CESAR AUGUSTO MAGALLON VADILLO,** presentó ante la Secretaría de este H. Ayuntamiento, una solicitud para que se le autorice el cambio a su nombre del **Título de Propiedad No. 11984, de la gaveta tipo familiar A, sección número 10, calle 10, lote número 1086, fosa 02, gavetas 06, con superficie de 9.44 m2,** ubicado en el Panteón de Dolores de Tecomán, Colima; dejando sin efecto cualquier Título expedido con anterioridad.

3. El **LIC. JULIO CESAR CANO FARÍAS**, en su carácter de Secretaria del H. Ayuntamiento, mediante oficio **670/2025**, en fecha **22 de agosto de 2025,** con fundamento a lo dispuesto por la fracción VII del artículo 58, 62, 63 y 64 del Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima, remitió

a esta Comisión de Bienes Municipales y Panteones la solicitud en supra líneas, para su estudio, análisis y dictamen correspondiente.

4. La Presidenta de la Comisión de Bienes Municipales y Panteones convocó a sus integrantes a sesión de trabajo a celebrarse a las **11:00 horas del día 10 de octubre de 2025,** en la Sala de Juntas de Síndico y Regidores del H. Ayuntamiento de Tecomán, Colima; a efecto de analizar, discutir y en su caso, dictaminar la petición que nos ocupa.

Es por ello que las y los integrantes de esta Comisión Dictaminadora, procedemos a realizar el presente dictamen, conforme a los siguientes:

## CONSIDERANDOS

**PRIMERO. -** Conforme a lo previsto por el artículo 16, fracción VII y 23 del Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima, el H. Cabildo Municipal podrá adoptar disposiciones normativas de alcance particular, entendiéndose estas como las resoluciones de cabildo que, teniendo el carácter de concretas y personales

que se dicten a petición de una persona o grupo de personas para la satisfacción de necesidades particulares.

**SEGUNDO.-** La Comisión de Bienes Municipales y Panteones se declara competente para resolver sobre la misma, en término de lo dispuesto por el artículo 37 y 42 de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, 3, fracción III, 87, 94, fracción VIII, 95, fracción I, 96 y 104 del Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima, de igual forma esta Comisión dictaminadora reconoce la importancia del ejercicio de las facultades con que cuenta en la materia, por lo que en un ejercicio de responsabilidad administrativa, libre deliberación y con un sentido de construcción de consensos, los que suscriben estudiaremos y analizaremos el tema que nos ocupa.

**TERCERO. -** De la solicitud que se estudia en el presente dictamen, presentado por el **C. CESAR AUGUSTO MAGALLON VADILLO,** se advierte que solicita se le autorice el cambio a su nombre de un **Título de Propiedad No. 11984, de la gaveta tipo familiar A, sección número 10, calle 10, lote número 1086, fosa 02, gavetas 06, con superficie de 9.44 m2,** ubicado en el Panteón de Dolores de Tecomán, Colima, dejando sin efecto cualquier título expedido con anterioridad; de igual forma se advierte que el expediente de la petición consta de la documentación siguiente:

1. Petición de fecha **21 de agosto de 2025,** presentada por el **C. CESAR AUGUSTO MAGALLON VADILLO.**

2. Copia fotostática del **Título de Propiedad No. 11984, de la gaveta tipo familiar A, sección número 10, calle 10, lote número 1086, fosa 02, gavetas 06, con superficie de 9.44 m2,** ubicado en el Panteón de Dolores de Tecomán, Colima; Título que al dorso contiene plasmada la cesión que hace la **C. EVA LUCRECIA VADILLO SOLTERO,** a favor del **C. CESAR AUGUSTO MAGALLON VADILLO.**

3. Copia fotostática de la credencial de elector **el C. CESAR AUGUSTO MAGALLON VADILLO.**

4. Copia fotostática de la credencial de elector de la **C. EVA LUCRECIA VADILLO SOLTERO.**

**CUARTO. -** Conforme a la documentación exhibida por la solicitante y habiendo sido examinadas las mismas, se autoriza el cambio de propietario, respecto del **Título de Propiedad No. 11984, de la gaveta tipo familiar A, sección número 10, calle 10, lote**

**número 1086, fosa 02, gavetas 06, con superficie de 9.44 m2,** ubicado en el Panteón de Dolores de Tecomán, Colima; dejando sin efecto cualquier título expedido con anterioridad.

Por tales motivos los integrantes de esta Comisión Dictaminadora, consideramos totalmente procedente la solicitud presentada por el **C. CESAR AUGUSTO MAGALLON VADILLO,** mediante la cual solicita el cambio de propietario, y se expida el **Título de Propiedad No. 11984, de la gaveta tipo familiar A, sección número 10, calle 10, lote número 1086, fosa 02, gavetas 06, con superficie de 9.44 m2,** ubicado en el Panteón de Dolores de Tecomán, Colima, dejando sin efecto cualquier título expedido con anterioridad; con esto se pretende dotar de certeza jurídica al ciudadano respecto del derecho de propiedad que le asiste.

Una vez analizada, valorada, y debidamente discutida la solicitud en cuestión, y teniendo presentes cada una de las consideraciones legales y reglamentarias anteriormente vertidas, los integrantes de la Comisión de Bienes Municipales y Panteones; por lo expuesto y fundado en los artículos 37 y 42 de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, 3, fracción III, 87, 94, fracción VIII, 95, fracción I, 96, 104, 116, 118, 119, 120 del Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima y 44 del Reglamento de Panteones en el Municipio de Tecomán, Col.; ponen a consideración del H. Cabildo, para su análisis, discusión y aprobación o modificación, en su caso, y emiten por **UNANIMIDAD** el siguiente:

**DICTAMEN**

**PRIMERO. -** Se aprueba la expedición de un nuevo **Título de Propiedad No. 11984, de la gaveta tipo familiar A, sección número 10, calle 10, lote número 1086, fosa 02, gavetas 06, con superficie de 9.44 m2,** ubicado en el Panteón de Dolores en Tecomán, Colima; en favor del **C. CESAR AUGUSTO MAGALLON VADILLO,** previo pago de los aranceles correspondientes.

**SEGUNDO. -** Se deja sin efecto cualquier título expedido con anterioridad, respecto del **Título de Propiedad No. 11984, de la gaveta tipo familiar A, sección número 10, calle 10, lote número 1086, fosa 02, gavetas 06, con superficie de 9.44 m2,** ubicado en el Panteón de Dolores en Tecomán, Colima.

**TERCERO. -** Se instruye al Tesorero del Ayuntamiento para que por conducto de la Dirección de Ingresos expida el Título de Propiedad correspondiente, previa verificación del pago de las contribuciones consignadas en la normatividad aplicable.

**CUARTO. -** Se instruye a la Secretaria Municipal para efectos de que notifique la resolución final al **C CESAR AUGUSTO MAGALLON VADILLO,** y a las dependencias que corresponda para la observancia y cumplimiento del presente dictamen.

**QUINTO. -** La presente aprobación entrará en vigor, a partir del día siguiente de su aprobación por el H. Cabildo Constitucional del Ayuntamiento de Tecomán, Colima.

**Atentamente.**

Tecomán, Colima, a 10 de octubre de 2025.

LA COMISION DE BIENES MUNICIPALES Y PANTEONES

DEL H. CABILDO CONSTITUCIONAL DE TECOMÁN 2024-2027

**MTRA. KATYA LORENA PEÑA GONZALEZ.**
Comisionada Presidente, rúbrica.

**C. GABRIEL ABRAHAM REYES HARO.**
Comisionado Secretario, rúbrica.

**C. DAVID LORENZO GRAJALES PEREZ.**

Comisionado Secretario, rúbrica.

**DICTAMEN 46/2025**

**Honorable Cabildo Constitucional del**

**Ayuntamiento de Tecomán, Colima.**

Presente. –

A las y los munícipes **CC. MTRA. KATYA LORENA PEÑA GONZALEZ, GABRIEL ABRAHAM REYES HARO y DAVID LORENZO GRAJALES PEREZ.** que integramos la **Comisión de Bienes Municipales y Panteones** del H. Cabildo Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima 2024-2027, nos fue turnada para su estudio, análisis y dictamen, la solicitud que realiza la **C. MA. GUADALUPE HERNANDEZ RAMIREZ,** mediante la cual solicita se le autorice el cambio a su nombre **del título de propiedad de la gaveta individual, sección 02, calle 02, lote 469, fosas 01, gavetas 01, terreno 2.7 m2, título número 2189, ubicado** en el Panteón de Dolores en Tecomán, Colima, dejando sin efecto cualquier título expedido con anterioridad; de conformidad con los siguientes:

## ANTECEDENTES

1. Con fecha **25 de agosto del año 2025,** en esta ciudad de Tecomán, Colima, a través de cesión, quien aparece como actual propietaria del lote descrito, la **C. ELENA VIRGEN HERNANDEZ,** cede los derechos a favor de la solicitante **C. MA. GUADALUPE HERNANDEZ RAMIREZ,** del lote descrito en supra líneas.

2. El día **25 de agosto de 2025,** la **C. MA. GUADALUPE HERNANDEZ RAMIREZ,** presentó ante la Secretaría de este H. Ayuntamiento, una solicitud para que se le autorice el cambio de nombre **del título de propiedad de la gaveta individual, sección 02, calle 02, lote 469, fosas 01, gavetas 01, terreno 2.7 m2, título número 2189, ubicado** en el Panteón de Dolores en Tecomán, Colima; dejando sin efecto cualquier otros título expedido con anterioridad, así mismo asigna como sucesor preferente del título al **C. EDUARDO VIRGEN HERNANDEZ.**

3. El **LIC. JULIO CESAR CANO FARÍAS**, en su carácter de Secretaria del H. Ayuntamiento, mediante oficio **682/2025**, de fecha **26 de agosto de 2025,** con fundamento a lo dispuesto por la fracción VII del artículo 58, 62, 63 y 64 del Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima, remitió a esta Comisión de Bienes Municipales y Panteones la solicitud en supra líneas, para su estudio, análisis y dictamen correspondiente.

4. La Presidenta de la Comisión de Bienes Municipales y Panteones convocó a sus integrantes a sesión de trabajo a celebrarse a las **11:00 horas del día 10 de octubre de 2025,** en la Sala de Juntas de Síndico y Regidores del H. Ayuntamiento de Tecomán, Colima; a efecto de analizar, discutir y en su caso, dictaminar la petición que nos ocupa.

Es por ello que las y los integrantes de esta Comisión Dictaminadora, procedemos a realizar el presente dictamen, conforme a los siguientes:

## CONSIDERANDOS

**PRIMERO. -** Conforme a lo previsto por el artículo 16, fracción VII y 23 del Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima, el H. Cabildo

Municipal podrá adoptar disposiciones normativas de alcance particular, entendiéndose estas como las resoluciones de cabildo que, teniendo el carácter de concretas y personales

que se dicten a petición de una persona o grupo de personas para la satisfacción de necesidades particulares.

**SEGUNDO.-** La Comisión de Bienes Municipales y Panteones se declara competente para resolver sobre la misma, en término de lo dispuesto por el artículo 37 y 42 de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, 3, fracción III, 87, 94, fracción VIII, 95, fracción I, 96 y 104 del Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima, de igual forma esta Comisión dictaminadora reconoce la importancia del ejercicio de las facultades con que cuenta en la materia, por lo que en un ejercicio de responsabilidad administrativa, libre deliberación y con un sentido de construcción de consensos, los que suscriben estudiaremos y analizaremos el tema que nos ocupa.

**TERCERO. -** De la solicitud que se estudia en el presente dictamen, presentada por la **C. MA. GUADALUPE HERNANDEZ RAMIREZ**, se advierte que solicita se le autorice el cambio a su nombre **del título de propiedad de la gaveta individual, sección 02, calle 02, lote 469, fosas 01, gavetas 01, terreno 2.7 m2, título número 2189, ubicado** en el Panteón de Dolores en Tecomán, Colima; dejando sin efecto cualquier otros títulos expedidos con anterioridad; de igual forma se advierte que el expediente de la petición consta de la documentación siguiente:

1. Petición de fecha **25 de agosto de 2025** por la **C. MA. GUADALUPE HERNANDEZ RAMIREZ.**

2. Copia del título de propiedad de la gaveta individual, sección 02, calle 02, lote 469, fosas 01, gavetas 01, terreno 2.7 m2, título número 2189, ubicado en el Panteón de Dolores de Tecomán, Colima, mismo que fue cedido por cesión de derechos que hace la **C. ELENA VIRGEN HERNANDEZ, a favor de la C. MA. GUADALUPE HERNANDEZ RAMIREZ.**

3. Copia fotostática de cesión de fecha **25 de agosto del año 2025,** que hace la **C. ELENA VIRGEN HERNANDEZ,** a favor de **la MA. GUADALUPE HERNANDEZ RAMIREZ.**

4. Copia fotostática de la credencial de elector de la C**. MA. GUADALUPE HERNANDEZ RAMIREZ.**

5. Copia fotostática de la credencial de elector de la **C. ELENA VIRGEN HERNANDEZ.**

6. Copia fotostática de recibo de pago de la tesorería municipal correspondiente a servicios de limpieza de del cementerio municipal**.**

**CUARTO. -** Conforme a la documentación exhibida por la solicitante y habiendo sido examinadas las mismas, se autoriza el cambio de propietario, respecto **del título de propiedad de la gaveta individual, sección 02, calle 02, lote 469, fosas 01, gavetas 01, terreno 2.7 m2, título número 2189, ubicado** en el Panteón de Dolores en Tecomán, Colima; asignando como sucesor preferente al **C. EDUARDO VIRGEN HERNANDEZ,** dejando sin efecto cualquier título expedido con anterioridad.

Por tales motivos los integrantes de esta Comisión Dictaminadora, consideramos totalmente procedente la solicitud presentada por la **C. MA. GUADALUPE HERNANDEZ RAMIREZ,** mediante la cual solicita el cambio de propietario y se expida **el título de propiedad de la gaveta individual, sección 02, calle 02, lote 469, fosas 01, gavetas 01, terreno 2.7 m2, título número 2189, ubicado** en el Panteón de Tecomán, Colima; dejando sin efecto cualquier título expedido; con esto se pretende dotar de certeza jurídica al ciudadano respecto del derecho de propiedad que le asiste.

Una vez analizada, valorada, y debidamente discutida la solicitud en cuestión, y teniendo presentes cada una de las consideraciones legales y reglamentarias anteriormente vertidas, los integrantes de la Comisión de Bienes Municipales y Panteones; por lo expuesto y fundado en los artículos 37 y 42 de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, 3, fracción III, 87, 94, fracción VIII, 95, fracción I, 96, 104, 116, 118, 119, 120 del Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima y 44 del Reglamento de Panteones en el Municipio de Tecomán, Col.; ponen a consideración del H. Cabildo, para su análisis, discusión y aprobación o modificación, en su caso, y emiten por **UNANIMIDAD** el siguiente:

## DICTAMEN

**PRIMERO. -** Se aprueba la expedición del nuevo **del título de propiedad de la gaveta individual, sección 02, calle 02, lote 469, fosas 01, gavetas 01, terreno 2.7 m2, título número 2189, ubicado** en el Panteón de Dolores de Tecomán, Colima; a favor de la **C. MA. GUADALUPE HERNANDEZ RAMIREZ.**

**SEGUNDO. -** Se deja sin efecto cualesquiera títulos expedidos con anterioridad, respecto **del título de propiedad de la gaveta individual, sección 02, calle 02, lote 469, fosas 01, gavetas 01, terreno 2.7 m2, título número 2189, ubicado** en el Panteón de Dolores de Tecomán, Colima.

**TERCERO. -** Se instruye al Tesorero del Ayuntamiento para que por conducto de la Dirección de Ingresos expida el Título de Propiedad correspondiente, previa verificación del pago de las contribuciones consignadas en la normatividad aplicable.

**CUARTO. -** Se instruye a la Secretaria Municipal para efectos de que notifique la resolución final a la **C. MA. GUADALUPE HERNANDEZ RAMIREZ,** y a las dependencias que corresponda para la observancia y cumplimiento del presente dictamen.

**QUINTO. -** La presente aprobación entrará en vigor, a partir del día siguiente de su aprobación por el H. Cabildo Constitucional del Ayuntamiento de Tecomán, Colima.

**Atentamente.**

Tecomán, Colima, a 10 de octubre de 2025.

LA COMISION DE BIENES MUNICIPALES Y PANTEONES

DEL H. CABILDO CONSTITUCIONAL DE TECOMÁN 2024-2027

**MTRA. KATYA LORENA PEÑA GONZALEZ.**
Comisionada Presidente, rúbrica.

**C. GABRIEL ABRAHAM REYES HARO.**
Comisionado Secretario, rúbrica.

**C. DAVID LORENZO GRAJALES PEREZ.**

Comisionado Secretario, rúbrica.

**DICTAMEN 47/2025**

**Honorable Cabildo Constitucional del**

**Ayuntamiento de Tecomán, Colima.**

Presente. –

A las y los munícipes **CC. MTRA. KATYA LORENA PEÑA GONZALEZ, GABRIEL ABRAHAM REYES HARO y DAVID LORENZO GRAJALES PEREZ.** que integramos la **Comisión de Bienes Municipales y Panteones** del H. Cabildo Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima 2024-2027, nos fue turnada para su estudio, análisis y dictamen, la solicitud que realiza la **C. MARCELA MEDRANO SANCHEZ,** mediante la cual solicita se le autorice el cambio a su nombre **del título de propiedad de la gaveta individual, sección 16, calle 16, lote 1021, fosas 01, terreno 2.7 m2, título número 12630, ubicado** en el Panteón de Dolores en Tecomán, Colima, dejando sin efecto cualquier título expedido con anterioridad; de conformidad con los siguientes:

## ANTECEDENTES

1. Con fecha **23 de septiembre del año 2025,** en esta ciudad de Tecomán, Colima, a través de cesión insertada al dorso del original del título de propiedad quien aparece como actual propietaria del lote descrito, la **C. ENEDINA VALDOVINOS SÁNCHEZ,**

cede los derechos a favor de la solicitante **C. MARCELA MEDRANO SANCHEZ,** del lote descrito en supra líneas.

2. El día **23 de septiembre de 2025,** la **C. MARCELA MEDRANO SANCHEZ,** presentó ante la Secretaría de este H. Ayuntamiento, una solicitud para que se le autorice el cambio de nombre **del título de propiedad de la gaveta individual, sección 16, calle 16, lote 1021, fosas 01, terreno 2.7 m2, título número 12630, ubicado** en el Panteón de Dolores en Tecomán, Colima; dejando sin efecto cualquier otro título expedido con anterioridad**.**

3. El **LIC. JULIO CESAR CANO FARÍAS**, en su carácter de Secretaria del H. Ayuntamiento, mediante oficio **731/2025**, de fecha **23 de septiembre de 2025,** con fundamento a lo dispuesto por la fracción VII del artículo 58, 62, 63 y 64 del Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima, remitió a esta Comisión de Bienes Municipales y Panteones la solicitud en supra líneas, para su estudio, análisis y dictamen correspondiente.

4. La Presidenta de la Comisión de Bienes Municipales y Panteones convocó a sus integrantes a sesión de trabajo a celebrarse a las **11:00 horas del día 10 de octubre de 2025,** en la Sala de Juntas de Síndico y Regidores del H. Ayuntamiento de Tecomán, Colima; a efecto de analizar, discutir y en su caso, dictaminar la petición que nos ocupa.

Es por ello que las y los integrantes de esta Comisión Dictaminadora, procedemos a realizar el presente dictamen, conforme a los siguientes:

## CONSIDERANDO

**PRIMERO. -** Conforme a lo previsto por el artículo 16, fracción VII y 23 del Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima, el H. Cabildo Municipal podrá adoptar disposiciones normativas de alcance particular, entendiéndose estas como las resoluciones de cabildo que, teniendo el carácter de concretas y personales que se dicten a petición de una persona o grupo de personas para la satisfacción de necesidades particulares.

**SEGUNDO.-** La Comisión de Bienes Municipales y Panteones se declara competente para resolver sobre la misma, en término de lo dispuesto por el artículo 37 y 42 de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, 3, fracción III, 87, 94, fracción VIII, 95, fracción I, 96 y 104 del Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima, de igual forma esta Comisión dictaminadora reconoce la importancia del ejercicio de las facultades con que cuenta en la materia, por lo que en un ejercicio de responsabilidad administrativa, libre deliberación y con un sentido de construcción de consensos, los que suscriben estudiaremos y analizaremos el tema que nos ocupa.

**TERCERO. -** De la solicitud que se estudia en el presente dictamen, presentada por la **C. MARCELA MEDRANO SANCHEZ,** se advierte que solicita se le autorice el cambio a su nombre **del título de propiedad de la gaveta individual, sección 16, calle 16, lote 1021, fosas 01, terreno 2.7 m2, título número 12630, ubicado** en el Panteón de Dolores en Tecomán, Colima; dejando sin efecto cualquier otros títulos expedidos con anterioridad; de igual forma se advierte que el expediente de la petición consta de la documentación siguiente:

1. Petición de fecha **23 de septiembre de 2025** por la **C. MARCELA MEDRANO SANCHEZ.**

2. Copia del título de propiedad y cesión insertada al dorso del original del mismo título de la gaveta individual, sección 16, calle 16, lote 1021, fosas 01, terreno 2.7 m2, título número 12630, ubicado en el Panteón de Dolores de Tecomán, Colima, mismo que fue cedido por cesión de derechos que hace la **C. ENEDINA VALDOVINOS SÁNCHEZ, a favor de la C. MARCELA MEDRANO SANCHEZ.**

3. Copia fotostática de la credencial de elector de la **C. ENEDINA VALDOVINOS SÁNCHEZ.**

4. Copia fotostática de la credencial de elector de la **C. MARCELA MEDRANO SANCHEZ.**

**CUARTO. -** Conforme a la documentación exhibida por la solicitante y habiendo sido examinadas las mismas, se autoriza el cambio de propietario, respecto **del título de propiedad de la gaveta individual, sección 16, calle 16, lote 1021, fosas 01, terreno 2.7 m2, título número 12630, ubicado** en el Panteón de Dolores en Tecomán, Colima; dejando sin efecto cualquier título expedido con anterioridad.

Por tales motivos los integrantes de esta Comisión Dictaminadora, consideramos totalmente procedente la solicitud presentada por la **C. MARCELA MEDRANO SANCHEZ,** mediante la cual solicita el cambio de propietario y se expida **el título de propiedad de la gaveta individual, sección 02, calle 02, lote 469, fosas 01, gavetas 01, terreno 2.7 m2, título número 2189, ubicado** en el Panteón de Tecomán, Colima; dejando sin efecto cualquier título expedido;

con esto se pretende dotar de certeza jurídica al ciudadano respecto del derecho de propiedad que le asiste.

Una vez analizada, valorada, y debidamente discutida la solicitud en cuestión, y teniendo presentes cada una de las consideraciones legales y reglamentarias anteriormente vertidas, los integrantes de la Comisión de Bienes Municipales y Panteones; por lo expuesto y fundado en los artículos 37 y 42 de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, 3, fracción III, 87, 94, fracción VIII, 95, fracción I, 96, 104, 116, 118, 119, 120 del Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima y 44 del Reglamento de Panteones en el Municipio de Tecomán, Col.; ponen a consideración del H. Cabildo, para su análisis, discusión y aprobación o modificación, en su caso, y emiten por **UNANIMIDAD** el siguiente:

**DICTAMEN**

**PRIMERO. -** Se aprueba la expedición del nuevo **del título de propiedad de la gaveta individual, sección 16, calle 16, lote 1021, fosas 01, terreno 2.7 m2, título número 12630, ubicado** en el Panteón de Dolores de Tecomán, Colima; a favor de la **C. MARCELA MEDRANO SANCHEZ.**

**SEGUNDO. -** Se deja sin efecto cualesquiera títulos expedidos con anterioridad, respecto **del título de propiedad de la gaveta individual, sección 16, calle 16, lote 1021, fosas 01, terreno 2.7 m2, título número 12630, ubicado** en el Panteón de Dolores de Tecomán, Colima.

**TERCERO. -** Se instruye al Tesorero del Ayuntamiento para que por conducto de la Dirección de Ingresos expida el Título de Propiedad correspondiente, previa verificación del pago de las contribuciones consignadas en la normatividad aplicable.

**CUARTO. -** Se instruye a la Secretaria Municipal para efectos de que notifique la resolución final a la **C. MARCELA MEDRANO SANCHEZ,** y a las dependencias que corresponda para la observancia y cumplimiento del presente dictamen.

**QUINTO. -** La presente aprobación entrará en vigor, a partir del día siguiente de su aprobación por el H. Cabildo Constitucional del Ayuntamiento de Tecomán, Colima.

**Atentamente.**

Tecomán, Colima, a 10 de octubre de 2025.

LA COMISION DE BIENES MUNICIPALES Y PANTEONES

DEL H. CABILDO CONSTITUCIONAL DE TECOMÁN 2024-2027

**MTRA. KATYA LORENA PEÑA GONZALEZ.**
Comisionada Presidente, rúbrica.

**C. GABRIEL ABRAHAM REYES HARO.**
Comisionado Secretario, rúbrica.

**C. DAVID LORENZO GRAJALES PEREZ.**

Comisionado Secretario, rúbrica.

**DICTAMEN 48/2025**

**Honorable Cabildo Constitucional del**

**Ayuntamiento de Tecomán, Colima.**

Presente. –

A las y los munícipes **CC. MTRA. KATYA LORENA PEÑA GONZALEZ, GABRIEL ABRAHAM REYES HARO y DAVID LORENZO GRAJALES PEREZ.** que integramos la **Comisión de Bienes Municipales y Panteones** del H. Cabildo Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima 2024-2027, nos fue turnada para su estudio, análisis y dictamen, la solicitud que realiza la **C. MERIDA CHAVEZ MORENO,** mediante la cual solicita se le autorice el cambio a su nombre **del título de propiedad de la gaveta individual, sección 03, calle 03, lote 155Al, fosas 01, gavetas 01, terreno 2.7 m2, título número 350, ubicado** en el Panteón de Dolores en Tecomán, Colima, dejando sin efecto cualquier título expedido con anterioridad; de conformidad con los siguientes:

## ANTECEDENTES

1. Con fecha **05 de septiembre del año 2025,** en esta ciudad de Tecomán, Colima, a través de cesión, quien aparece como actual propietaria del lote descrito, el **C. RAMIRO CHÁVEZ MORENO,** cede los derechos a favor de su hermana la solicitante **C. MERIDA CHAVEZ MORENO,** del lote descrito en supra líneas.

2. El día **15 de septiembre de 2025,** la **C. MERIDA CHAVEZ MORENO,** presentó ante la Secretaría de este H. Ayuntamiento, una solicitud para que se le autorice el cambio de nombre **del título de propiedad de la gaveta individual, sección 03, calle 03, lote 155Al, fosas 01, gavetas 01, terreno 2.7 m2, título número 350, ubicado** en el Panteón de Dolores en Tecomán, Colima; dejando sin efecto cualquier otro título expedido con anterioridad**.**

3. El **LIC. JULIO CESAR CANO FARÍAS**, en su carácter de Secretaria del H. Ayuntamiento, mediante oficio **723/2025**, de fecha **23 de septiembre de 2025,** con fundamento a lo dispuesto por la fracción VII del artículo 58, 62, 63 y 64 del Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima, remitió a esta Comisión de Bienes Municipales y Panteones la solicitud en supra líneas, para su estudio, análisis y dictamen correspondiente.

4. La Presidenta de la Comisión de Bienes Municipales y Panteones convocó a sus integrantes a sesión de trabajo a celebrarse a las **11:00 horas del día 10 de octubre de 2025,** en la Sala de Juntas de Síndico y Regidores del H. Ayuntamiento de Tecomán, Colima; a efecto de analizar, discutir y en su caso, dictaminar la petición que nos ocupa.

Es por ello que las y los integrantes de esta Comisión Dictaminadora, procedemos a realizar el presente dictamen, conforme a los siguientes:

## CONSIDERANDOS

**PRIMERO. -** Conforme a lo previsto por el artículo 16, fracción VII y 23 del Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima, el H. Cabildo

Municipal podrá adoptar disposiciones normativas de alcance particular, entendiéndose estas como las resoluciones de cabildo que, teniendo el carácter de concretas y personales

que se dicten a petición de una persona o grupo de personas para la satisfacción de necesidades particulares.

**SEGUNDO.-** La Comisión de Bienes Municipales y Panteones se declara competente para resolver sobre la misma, en término de lo dispuesto por el artículo 37 y 42 de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, 3, fracción III, 87, 94, fracción VIII, 95, fracción I, 96 y 104 del Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima, de igual forma esta Comisión dictaminadora reconoce la importancia del ejercicio de las facultades con

que cuenta en la materia, por lo que en un ejercicio de responsabilidad administrativa, libre deliberación y con un sentido de construcción de consensos, los que suscriben estudiaremos y analizaremos el tema que nos ocupa.

**TERCERO. -** De la solicitud que se estudia en el presente dictamen, presentada por la **C. MERIDA CHAVEZ MORENO**, se advierte que solicita se le autorice el cambio a su nombre **del título de propiedad de la gaveta individual, sección 03, calle 03, lote 155Al, fosas 01, gavetas 01, terreno 2.7 m2, título número 350, ubicado** en el Panteón de Dolores en Tecomán, Colima; dejando sin efecto cualquier otros títulos expedidos con anterioridad; de igual forma se advierte que el expediente de la petición consta de la documentación siguiente:

1. Petición de fecha **15 de septiembre de 2025** por la **C. MERIDA CHAVEZ MORENO.**

2. Copia del título de propiedad de la gaveta individual, sección 03, calle 03, lote 155Al, fosas 01, gavetas 01, terreno 2.7 m2, título número 350, ubicado en el Panteón de Dolores de Tecomán, Colima, mismo que fue cedido por cesión de derechos que hace el **C. RAMIRO CHÁVEZ MORENO, a favor de su hermana la C. MERIDA CHAVEZ MORENO.**

3. Copia fotostática de cesión de fecha **05 de septiembre del año 2025,** que hace el **C. RAMIRO CHÁVEZ MORENO,** a favor de **la MERIDA CHAVEZ MORENO.**

4. Copia fotostática de la credencial de elector de la C**. MERIDA CHAVEZ MORENO.**

5. Copia fotostática de la credencial de elector del **C. RAMIRO CHÁVEZ MORENO.**

**CUARTO. -** Conforme a la documentación exhibida por la solicitante y habiendo sido examinadas las mismas, se autoriza el cambio de propietario, respecto **del título de propiedad de la gaveta individual, sección 03, calle 03, lote 155Al, fosas 01, gavetas 01, terreno 2.7 m2, título número 350, ubicado** en el Panteón de Dolores en Tecomán, Colima; dejando sin efecto cualquier título expedido con anterioridad.

Por tales motivos los integrantes de esta Comisión Dictaminadora, consideramos totalmente procedente la solicitud presentada por la **C. MERIDA CHAVEZ MORENO,** mediante la cual solicita el cambio de propietario y se expida **del título de propiedad de la gaveta individual, sección 03, calle 03, lote 155Al, fosas 01, gavetas 01, terreno 2.7 m2, título número 350, ubicado** en el Panteón de Tecomán, Colima; dejando sin efecto cualquier título expedido; con esto se pretende dotar de certeza jurídica al ciudadano respecto del derecho de propiedad que le asiste.

Una vez analizada, valorada, y debidamente discutida la solicitud en cuestión, y teniendo presentes cada una de las consideraciones legales y reglamentarias anteriormente vertidas, los integrantes de la Comisión de Bienes Municipales y Panteones; por lo expuesto y fundado en los artículos 37 y 42 de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, 3, fracción III, 87, 94, fracción VIII, 95, fracción I, 96, 104, 116, 118, 119, 120 del Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán, Colima y 44 del Reglamento de Panteones en el Municipio de Tecomán, Col.; ponen a consideración del H. Cabildo, para su análisis, discusión y aprobación o modificación, en su caso, y emiten por **UNANIMIDAD** el siguiente:

## DICTAMEN

**PRIMERO. -** Se aprueba la expedición del nuevo **del título de propiedad de la gaveta individual, sección 03, calle 03, lote 155Al, fosas 01, gavetas 01, terreno 2.7 m2, título número 350, ubicado** en el Panteón de Dolores de Tecomán, Colima; a favor de la **C. MERIDA CHAVEZ MORENO.**

**SEGUNDO. -** Se deja sin efecto cualesquiera títulos expedidos con anterioridad, respecto **del título de propiedad de la gaveta individual, sección 03, calle 03, lote 155Al, fosas 01, gavetas 01, terreno 2.7 m2, título número 350, ubicado** en el Panteón de Dolores de Tecomán, Colima.

**TERCERO. -** Se instruye al Tesorero del Ayuntamiento para que por conducto de la Dirección de Ingresos expida el Título de Propiedad correspondiente, previa verificación del pago de las contribuciones consignadas en la normatividad aplicable.

**CUARTO. -** Se instruye a la Secretaria Municipal para efectos de que notifique la resolución final a la **C. MERIDA CHAVEZ MORENO,** y a las dependencias que corresponda para la observancia y cumplimiento del presente dictamen.

**QUINTO. -** La presente aprobación entrará en vigor, a partir del día siguiente de su aprobación por el H. Cabildo Constitucional del Ayuntamiento de Tecomán, Colima.

**Atentamente.**

Tecomán, Colima, a 10 de octubre de 2025.

LA COMISION DE BIENES MUNICIPALES Y PANTEONES

DEL H. CABILDO CONSTITUCIONAL DE TECOMÁN 2024-2027

**MTRA. KATYA LORENA PEÑA GONZALEZ.**
Comisionada Presidente, rúbrica.

**C. GABRIEL ABRAHAM REYES HARO.**
Comisionado Secretario, rúbrica.

**C. DAVID LORENZO GRAJALES PEREZ.**

Comisionado Secretario, rúbrica.

A continuación, el **Presidente Municipal** preguntó a los munícipes si había alguna observación o pregunta que hacer y les pidió que la expusieran. Al no haber ninguna, instruyó al Secretario del Ayuntamiento para que recibiera la votación correspondiente. El **Lic. Julio César Cano Farías** sometió a la consideración del H. Cabildo Municipal los Dictámenes No. 45/2025, 46/2025, 47/2025 y 48/2025, que emite la Comisión de Bienes Municipales y Panteones del H. Cabildo de Tecomán, Colima, respecto de las solicitudes que realizan los CC. César Augusto Magallón Vadillo, Mérida Chávez Moreno, Marcela Medrano Sánchez y Ma. Guadalupe Hernández Ramírez, para la expedición de nuevos títulos de propiedad en el Panteón de Dolores. Solicitó a su vez que se manifestara el sentido del voto de la forma acostumbrada. Tras recibir la votación correspondiente, el **Secretario del Ayuntamiento** anunció que resultó aprobado por unanimidad de votos de los presentes.----

---

--------En desahogo del **OCTAVO punto** del orden del día, el **Presidente Municipal** manifestó que emite la Comisión de Asentamientos Humanos y Vivienda, presenta el Dictamen No. 09/2025, respecto al Estudio para Modificar la Zonificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Real del Bosque, específicamente al lote 01 de la manzana 295, con clave catastral 09-01-01-295-001-000, que promueve el H. Ayuntamiento de Tecomán, Colima. Acto seguido, solicitó a la Regidora C.P. Diana Karol Salazar Orozco, en su calidad de Presidenta de la Comisión de Asentamientos Humanos y Vivienda, que procediera a dar lectura al dictamen. Atendiendo a la solicitud del Presidente Municipal, la **Regidora C.P. Diana Karol Salazar Orozco** solicitó la dispensa de la lectura, en virtud de que se les hizo llegar para su revisión y solicitó se le permita dar lectura a un breve resumen. En consecuencia, el **Secretario del Ayuntamiento** sometió a la consideración del H. Cabildo Municipal la solicitud de la Regidora; después de recibida la votación correspondiente, informó de que

la dispensa de la lectura había sido aprobada por unanimidad de votos de los presentes. La **Regidora C.P. Diana Karol Salazar Orozco** procedió a dar lectura al dictamen, que se inserta a continuación:

DICTAMEN 09/2025

DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y VIVIENDA DEL H. CABILDO DE TECOMÁN, COLIMA, RESPECTO AL **ESTUDIO PARA MODIFICAR LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO REAL DEL BOSQUE, ESPECÍFICAMENTE AL LOTE 01 DE LA MANZANA 295, CON CLAVE CATASTRAL 09-01-01-295-001-000,** QUE PROMUEVE EL H. AYUNTAMIENTO DE TECOMÁN, COLIMA CON USO DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI), Y EN EL CUAL SE PRETENDE LLEVAR A CABO LA MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACION DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN, DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI) A HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD ALTA (H4-V), QUE FUE APROBADO Y PUBLICADO EL 08 DE DICIEMBRE DE 2011 EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE COLIMA.

**HONORABLE CABILDO CONSTITUCIONAL DEL**

**AYUNTAMIENTO DE TECOMÁN, COLIMA.**

**P R E S E N T E.-**

La Comisión de Asentamientos Humanos y Vivienda del H. Ayuntamiento de Tecomán, integrada por los CC. C.P. Diana Karol Salazar Orozco, Regidora, Lic. Armando Reyna Magaña, Presidente Municipal y M.A.D. Katya Lorena Peña González, Síndico, la primera con el carácter de Presidenta de la Comisión y los segundos con el de secretarios de la misma, con fundamento en las facultades que nos otorga el artículo 21, fracciones II y VIII, y 282 de la abrogada Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, atendiendo al artículo CUARTO transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, toda vez que el presente fraccionamiento ya había iniciado sus fases de autorización con la anterior legislación, y, 42 y 45 fracción II inciso c) de la Ley del Municipio Libre, que nos dan la competencia para estudiar, examinar y dictaminar los asuntos municipales, y los artículos 87 y 110 fracción A inciso II del propio Reglamento del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Tecomán Colima, nos dirigimos a ustedes a efecto de rendir nuestro dictamen respecto al **ESTUDIO PARA MODIFICAR LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO REAL DEL BOSQUE, ESPECÍFICAMENTE AL LOTE 01 DE LA MANZANA 295, CON CLAVE CATASTRAL 09-01-01-295-001-000** que promueve el H. AYUNTAMIENTO DE TECOMÁN, COLIMA, para lo cual referimos a ustedes los siguientes:

**ANTECEDENTES**

- - - **PRIMERO**. Con fecha 8 de diciembre de 2011 se autoriza por el Cabildo del H. Ayuntamiento Constitucional De Tecomán, el Programa Parcial de Urbanización Real del Bosque, cuya versión abreviada se publicó en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el día sábado 21 de enero de 2012, mismo que fue inscrito el Registro Público de la propiedad de esta Entidad, con folio real número 9161358-1. - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **SEGUNDO**. Con fecha 12 de marzo de 2016, se realizó la publicación en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” la Incorporación Municipal Anticipada de la Quinta Etapa de Urbanización del Fraccionamiento Real del Bosque, en donde se hace mención del Lote identificado con la clave catastral 09-01-01-295-001-000", con una extensión superficial de **9,200.120 m2.** - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **TERCERO.** Que mediante Escritura Pública Número 78,670, celebrada en la ciudad de Colima, Colima, con fecha del 22 de diciembre del 2016, ante el Lic. Carlos de la Madrid Guedea, Titular de la Notarla Pública Numero 3, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con folio 307436-1, se hace constar que el predio ubicado en calle Av. Mayor Patricio Avalos Márquez S/N, del fraccionamiento Real de Bosque, Tecomán, Colima., identificado con la clave catastral 09-01-01-295-001-000, es propiedad del H. Ayuntamiento de Tecomán, Colima- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **CUARTO**. El día 23 de enero de 2025 se llevó a cabo el CONVENIO DE COLABORACIÓN celebrado entre la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT); por otra parte, el Gobierno del Estado de Colima, la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad (SEIDUM), la Secretaría de Planeación, Finanzas y Administración; y por otra parte los municipios de Armería, Colima, Comala, Coquimatlán, Cuauhtémoc, Ixtlahuacán, Manzanillo, Minatitlán, Tecomán y Villa de Álvarez, con el propósito de otorgar las facilidades administrativas y beneficios fiscales a nivel Estatal y Municipal, con la finalidad de iniciar los trámites y procesos de obra en el marco del Programa de Vivienda para el Bienestar, el cual otorgará certeza jurídica con la entrega de escrituras, además de garantizar el acceso a una vivienda adecuada; - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **QUINTO.** El predio cuenta con la factibilidad para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y emitida por la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Tecomán Colima, mediante oficio número ED-DG.102/2025 con fecha del 29 de abril de 2025; - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **SEXTO.** Se cuenta con la factibilidad de servicios de energía eléctrica emitida el día 12 de agosto de 2025 por la Comisión Federal de Electricidad a través del oficio número P1464/2025; - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **SEPTIMO.** Con fecha del 13 de agosto de 2019 se emitió la factibilidad y liberación del predio por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia con número de oficio 401.F(4)19.2019/530, otorgando el visto bueno para realizar obras de infraestructura urbana; - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **OCTAVO.** Con base en el Dictamen número 04/2025 emitido el 28 de agosto de 2025 contenido en el Acta de Cabildo número 41/2025 del 29 de agosto de 2025 y su fe de erratas con número de oficio 21/2025 contenida en el Acta de Cabildo número 45/2025 del día 14 de octubre de 2025, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Tecomán **aprobó la desincorporación del predio identificado con clave catastral 09-01-01-295-001-000**, ubicado en el fraccionamiento Real del Bosque y se autorizó el cambio de uso de suelo del mismo; - - - - - -

- - - **NOVENO**. Con fecha del día 4 de agosto de 2025 se realizó el levantamiento topográfico del predio por parte del Ing. José de Jesús Brizuela Gutiérrez con cédula profesional 11956233 y se obtuvo una superficie real de 9,257.244 m2, dicha superficie es 57.124 m2 mayor a la superficie escriturada, sin embargo, esta no excede el 10% de la superficie registral, según lo establecido en el artículo 94 del Reglamento de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima; - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **DECIMO.** Con fecha 17 de Octubre de 202 se lleva a cabo la Certificación del levantamiento topográfico del predio ante la Dirección de Catastro Municipal. - - - - - - - - - - - -

- - - **DECIMO PRIMERO**. El predio objeto de ordenamiento se encuentra dentro del Área Urbanizada (AU-AU-24), y con Zonificación de Equipamiento Institucional (EI); - - - - - - - - - -

- - - **DECIMO SEGUNDO.** El objetivo general del presente instrumento es aportar los elementos técnicos y jurídicos que permitan autorizar la modificación de la zonificación que fue establecida en el Programa Parcial de Urbanización Real del Bosque a fin de promover un

aprovechamiento de suelo **Habitacional Plurifamiliar Densidad Alta (H4-V) en 3 lotes** para la **construcción de 132 unidades de vivienda pertenecientes al programa federal "Vivienda para el Bienestar"** y **2 lotes de Espacios Verdes y Abiertos (EV);** - - - - - - - - -

- - - **DÉCIMO TERCERO.** La Dirección de Desarrollo Urbano solicitó mediante oficio No. DDU-242/2025 a la Secretaría del Ayuntamiento que pusiera a consideración del H. Cabildo Municipal la autorización del **ESTUDIO PARA MODIFICAR LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO REAL DEL BOSQUE, ESPECÍFICAMENTE AL LOTE 01 DE LA MANZANA 295, CON CLAVE CATASTRAL 09-01-01-295-001-000** indicando que el expediente y documento técnico cumplen con lo dispuesto en la Abrogada Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

**CONSIDERANDO**

- - - **PRIMERO.** La Abrogada Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, que señala en su Artículo 21, fracciones II y VIII, las atribuciones del Ayuntamiento para elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar el Programa Municipal, los de centros de población y los parciales de desarrollo urbano; y, aprobar y controlar la ejecución de los programas parciales de urbanización que propongan los particulares, las dependencias y organismos públicos, para el aprovechamiento urbano del suelo. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **SEGUNDO. EL ESTUDIO PARA MODIFICAR LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO REAL DEL BOSQUE, ESPECÍFICAMENTE AL LOTE 01 DE LA MANZANA 295, CON CLAVE CATASTRAL 09-01-01-295-001-000** se presentó en la Primera Sesión Extraordinaria del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, celebrada el 22 de octubre del 2025, aprobándose, con visto bueno del órgano consultivo para que fuera turnado al H. Cabildo para la autorización definitiva. - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **TERCERO.** El predio objeto de incorporación al desarrollo urbano está integrada por un polígono cerrado, propiedad del H. Ayuntamiento de Tecomán, identificados con clave catastral **09-01-01-295-001-000**, de la cual, la totalidad se considera como área de aplicación del estudio. - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **CUARTO.** De conformidad con el Programa de Desarrollo del Centro de Población de Tecomán, Colima, el terreno objeto de aprovechamiento urbano ubica al predio objeto del presente estudio en Áreas en Proceso de Urbanización **AU-PU- 5.** En lo que respecta a la Zonificación, es un Equipamiento Institucional (EI). Las calles que le dan el acceso principal a los terrenos son al norte por la calle local María Luisa Hernández Virgen, al sur con la calle de distribución (CD-2) Mayor Patricio Ávalos Márquez, al oriente con la arteria colectora (AC-2). Ahora bien, tomando en consideración que el 25 de septiembre de 2024, se aprobó el nuevo Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano de Tecomán, y solo para efectos aclarativos y evitar confusiones será contemplado en el nuevo ordenamiento como Área Urbanizada **AU-AU-24,** en lo que respecta a la zonificación es un Equipamiento Institucional (EI). Y en el caso de la Estructura Urbana está conformada por la **AC-36** (Arteria Colectora) que corre de norte a sur la cual inicia en la intersección con la VAC-1 y termina en la CD-31, se ubica al oriente y sur del centro de población entre la CD-11 y AC-43 con una sección de 25.00m**,** la **CD-14 (**Calle de Distribución**)**, se ubica al oriente del centro de población, entre la VP-2 y la AC-24; - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **QUINTO.** De conformidad con el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima el artículo 51 y 116 señala los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas habitacionales y que se describe a continuación:

| | ZONA | | CATEGORÍA | GRUPOS PERMITIDOS |
|---|---|---|---|---|
| Art. 51 | **H4-V** | **Habitacional Plurifamiliar Vertical, Densidad Alta** | Predominante | Vivienda plurifamiliar vertical |
| Art. 116 | **EV** | **Espacios Verdes y Abiertos** | Predominante | Recreación en espacios abiertos |

- - - **SEXTO.** Los lineamientos para las zonas Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V) que se señalan en el artículo 63 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima son los siguientes:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **DENSIDAD MÁXIMA:** | 750 hab. x Ha. | **C.O.S.:** | 0.8 |
| **SUPERFICIE MÍNIMA:** | 200m2 | **C.U.S.:** | 2.8 |
| **FRENTE MÍNIMO:** | 12 m | **ALTURA MÁXIMA:** | COS/CUS |
| **ÍNDICE DE EDIFICACIÓN:** | 30 m2 x vivienda | **REST. FRONTAL:** | 5 m, 20% a. jardinada |
| **ESTACIONAMIENTO:** | 1 x vivienda | **REST. POSTERIOR:** | 3 m |
| **MODO DE EDIFICACIÓN:** | Cualquier tipo | **REST. LATERAL:** | N/A |

C.O.S.: Coeficiente de ocupación del suelo

C.U.S.: Coeficiente de utilización del suelo

REST.: Restricción frontal, posterior y lateral

- - - **SEPTIMO.** Así mismo, los lineamientos para las zonas Espacios Verdes y Abiertos (EV) que se señalan en el artículo 119 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima son los siguientes:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SUPERFICIE MÍNIMA:** | 2500m2 | **C.O.S.:** | 0.05 |
| **ESTACIONAMIENTO:** | Según cuadro 7 | **C.U.S.:** | 0.05 |
| **MODO DE EDIFICACIÓN:** | Abierto | **ALTURA MÁXIMA:** | COS/CUS |

C.O.S.: Coeficiente de ocupación del suelo

C.U.S.: Coeficiente de utilización del suelo

- - - **OCTAVO.** De conformidad con la fracción V del artículo 139 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, para las zonas Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V) el área de cesión de calculará a razón de 17.00 metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que da como resultado un total de 2,244 m2 de área de cesión (132 unidades de vivienda x 17.00m2). **La superficie a ceder sería de 2245.681m2 por lo que se cubre el área a ceder sin existir déficit.** - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **NOVENO.** Conforme al presente **Estudio para Modificar la Zonificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Real del Bosque, específicamente al Lote 01 de la Manzana 295, con Clave Catastral 09-01-01-295-001-000,** tiene una superficie total de 9,257.244 $m^2$, integrada por 5 lotes, de los cuales 3 tienen un aprovechamiento de suelo *Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V)* y 2 lotes con uso *Espacios Verdes y Abiertos (EV)* para formar parte del programa federal "Vivienda para el Bienestar". En lo que se refiere a las vialidades cuenta con una superficie de 1,647.8357 m2;- - - - - - - - - - - - - - -

Por lo anteriormente expuesto, esta Comisión de Asentamientos Humanos y Vivienda tiene a bien proponer a ustedes el siguiente:

**ACUERDO**

- - - **PRIMERO.** Con fundamento en los artículos 21, fracciones II y VIII de la Abrogada Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, 45 fracción II, incisos b) y d) de la Ley del Municipio Libre, es de aprobarse y SE APRUEBA, la **Estudio para Modificar la Zonificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Real del Bosque, específicamente al Lote 01 de la Manzana 295, con Clave Catastral 09-01-01-295-001-000,** que promueve el H. Ayuntamiento de Tecomán, para el predio ubicado dentro del área urbana, con una superficie 9,257.244 m2; en los términos del presente dictamen y del documento que se anexa al presente y que contiene el mencionado programa tanto en su versión abreviada como la completa; haciéndose la declaratoria de usos y destinos de la siguiente manera;

| **RESUMEN DE ÁREAS** | | |
|---|---|---|
| **Tipo de Área** | **Superficie** | **No. Lotes** |
| H4-V | 5,363.7273 | 03 lotes |
| Área de Cesión | 2,245.681 $m^2$ | 02 lotes |
| Área de Vialidad | 1,647.8357 $m^2$ | |
| **Área Total** | **9,257.244 $m^2$** | **5 lotes** |
| | | |

Quedando modificado el uso de suelo del predio para 3 lotes Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V) y 2 lotes de Espacios Verdes y Abiertos (EV), con el propósito de proveer a familias de bajos ingresos el acceso a una vivienda, con ayuda del Programa de Vivienda para el Bienestar. - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **SEGUNDO.** El presente instrumento genera efecto vinculatorio con la constitución del régimen de condominio al que estarán sujetos los lotes resultantes. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - -**TERCERO.** La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y la empresa constructora se comprometen a realizar las obras de urbanización correspondientes, derivadas de este instrumento de conformidad con el Capítulo III del Título Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **CUARTO.** El Municipio solicitará a la Secretaría que se lleve a cabo la inscripción del presente instrumento en Registro Público de la Propiedad, de conformidad con el artículo 74 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

Dado en el recinto oficial el día de su celebración.

**Por la Comisión de Asentamientos Humanos y Vivienda**

**H. Cabildo del Municipio de Tecomán**

TECOMÁN, COLIMA. A 22 DE OCTUBRE DE 2025.

**C.P. Diana Karol Salazar Orozco**

Presidenta de la Comisión de Asentamientos

Humanos y Vivienda, rúbrica.

**Lic. Armando Reyna Magaña**

Secretario de la Comisión de Asentamientos

Humanos y Vivienda, rúbrica.

**M.A.D. Katya Lorena Peña González**

Secretaria de la Comisión de Asentamientos

Humanos y Vivienda, rúbrica.

A continuación, el **Presidente Municipal** preguntó a los munícipes si había alguna observación o pregunta que hacer y les pidió que la expusieran. Continuando con el uso de la voz el **Presidente Municipal manifestó** nada más como información, este lo estamos promoviendo nosotros mismos el Ayuntamiento, únicamente es porque es el lote que ya donamos para las Viviendas del BIENESTAR, estaba como donación algo así y el cambio de uso de suelo es para que sea habitacional, es lo único que se va a modificar. Haciendo uso de la voz la **Regidora C. Angelica Cervantes Arias** manifestó si comentar en ese tema, ya lo habíamos aprobado previamente, de este terreno había una inconformidad por parte de vecinos, que porque era un área de donación que de hecho iba a ser ya sea para un parque o una iglesia, nada más es una duda que si nos surgió después que aprobamos y en varias comentaron eso. Contestando el **Presidente Municipal**, no, es un área, tiene otra denominación, no es área de donación, tiene otra denominación, equipamiento institucional esa es la correcta, las áreas de donaciones están en otros predios, donde ya solicitaron de hecho la construcción de la iglesia que es un predio que es otro, es en otro diferente, este se donó al Ayuntamiento y no está destinado para eso para áreas verdes, si ya está hecho el procedimiento de donación en comodato ahorita para la iglesia en otro predio, está cercano ahí a ese. Haciendo uso de la voz la **Regidora C. Angelica Cervantes Arias refirió,** si nada más para que quede claro, muchas gracias. Respondiendo el **Presidente Municipal**, si, de acuerdo, muchas gracias. Al no haber más intervenciones al respecto, el **Presidente Municipal**, instruyó al Secretario del Ayuntamiento para que recibiera la votación correspondiente. Posteriormente, El **Lic. Julio César Cano Farías** sometió a la consideración del H. Cabildo Municipal el Dictamen No. 09/2025, respecto al Estudio para Modificar la Zonificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Real del Bosque, específicamente al lote 01 de la manzana 295, con clave catastral 09-01-01-295-001-000, que promueve el H. Ayuntamiento de Tecomán, Colima. Solicitó a su vez que se manifestara el sentido del voto de la forma acostumbrada. Tras recibir la votación correspondiente, el **Secretario del Ayuntamiento** anunció que resultó aprobado por unanimidad de votos de los presentes.

No habiendo otro asunto a tratar el **Presidente Municipal** solicitó pasar al último punto del orden del día. ----------

--------En desahogo del **NOVENO punto** del orden del día el **Presidente Municipal** solicitó a las y los presentes ponerse de pie, para la clausura. Continuando con el uso de la voz dijo; Hoy **JUEVES 23 DE OCTUBRE DEL AÑO 2025** siendo las **07:25 hrs. (SIETE HORAS CON VEINTICINCO MINUTO)** del día, DECLARO FORMALMENTE CLAUSURADA LA **TRIGÉSIMA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO**. Muchas gracias compañeros y compañeras que tengan un excelente día. ----------

**LIC. ARMANDO REYNA MAGAÑA**
**PRESIDENTE MUNICIPAL**

**M.A.D. KATYA LORENA PEÑA GONZALEZ**
**SÍNDICO MUNICIPAL**

**C.P. DIANA KAROL SALAZAR OROZCO**
**REGIDORA**

**LIC. ALONDRA CORAL CHAVEZ GONZALEZ**
**REGIDORA**

**DR. FRANCISCO JAVIER OROZCO MEDINA**
**REGIDOR**

**LIC. DAVID LORENZO GRAJALES PEREZ**
**REGIDOR**

**MTRA. LIZETH ESPERANZA BRICEÑO LÓPEZ**

**REGIDORA**

Rafael Ortega B.

**C. RAFAEL ORTEGA BUENROSTRO**

**REGIDOR**

**C. GABRIEL ABRAHAM REYES HARO**
**REGIDOR**

Georgina Camacho L

**LIC. GEORGINA CAMACHO LOPEZ**
**REGIDORA**

**C. ANGELICA CERVANTES ARIAS**
**REGIDORA**

**LIC. GERARDO ALBERTO CRUZ RAMIREZ**
**REGIDOR**

**C. JORGE GONZALEZ MAGAÑA**
**REGIDOR**

**LIC. JULIO CÉSAR CANO FARÍAS**
**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL**