



ACTAS DE CABILDO

SESION EXTRAORDINARIA No. 027 ACTA No. 100 LIBRO II FOJAS 1651

En la ciudad de Villa de Álvarez, cabecera del Municipio del mismo nombre del Estado de Colima, siendo las 10:20 diez horas con veinte minutos del día **17 de Abril** del año dos mil veintiséis, se reunieron los integrantes del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez, en la Sala de Juntas de la Presidencia Municipal, para celebrar **Sesión Extraordinaria No. 027**, sujeta al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

I.- Verificación del Quórum legal, para instalación de la sesión.

II.- Lectura y en su caso aprobación del acta de la sesión anterior.

III.- Asunto Único:

COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTOS Y COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

A. Presentación, discusión y aprobación en su caso, del dictamen correspondiente al cumplimiento de la sentencia del Tribunal de Justicia de Administrativa derivado del expediente TJA 895/2024-G.

IV.- Clausura de la sesión.

Para el desahogo del **PRIMER PUNTO** del orden del día, la **Mtra. Esther Gutiérrez Andrade, Presidenta Municipal**, instruye a la **Licda. Lizet Rodríguez Soriano, Secretaria del H. Ayuntamiento** para que verifique la asistencia, manifestando, la presencia de once de los trece munícipes integrantes del cabildo villalvareense, con la **ausencia justificada de las regidoras Karina Marisol Heredia Guzmán y Gabriela Montserrat Jiménez Sevastian**, por lo que habiendo quórum legal, la C. Presidenta declaró formalmente instalada la presente sesión, siendo las 10:20 diez horas con veinte minutos.

Acto seguido instruyó a la Secretaria dar a conocer el **orden del día** descrito en supra líneas, el cual una vez que fue puesto a consideración, fue **aprobado por unanimidad** de los munícipes presentes.

SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. – Lectura del acta de la sesión anterior, para someterla según seá el caso a observaciones y aprobación. -

Para este punto del orden del día, la **Licda. Lizet Rodríguez Soriano**, comenta que debido a la naturaleza de esta sesión, les solicita la dispensa de la presentación del acta de la sesión anterior, comprometiéndose a presentarla en la siguiente sesión ordinaria de cabildo. Al no haber consideraciones al respecto, esta solicitud es **APROBADA POR UNANIMIDAD.**

TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.-

Para el desahogo de este punto del orden del día, se le cede el uso de la voz al **Lic. J. Santos Dolores Villalvazo**, quien en su carácter de **Secretario de la Comisión de Gobernación y Reglamentos** realizó la presentación del dictamen correspondiente al **cumplimiento de la sentencia del Tribunal de Justicia de Administrativa derivado del expediente TJA 895/2024-G**, que a continuación se inserta de manera íntegra y a la letra dice:

**HONORABLE CABILDO DEL H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA
PRESENTE.**

La **Comisión de Gobernación y Reglamentos**, integrada por la Mtra. Esther Gutiérrez Andrade; Lic. J. Santos Dolores Villalvazo y el Mtro. Carlos Ramírez Calleres, Presidenta y Secretarios respectivamente, municipales que suscriben el presente, con fundamento en los artículos 129 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima; artículos 42 y 45, fracción I, inciso a) de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima y 90, fracción I, y 84 del Reglamento Interno del Municipio de Villa de Álvarez, Colima, tienen a bien presentar ante este H. Cabildo el **DICTAMEN CORRESPONDIENTE AL CUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL EXPEDIENTE TJA 895/2024-G** lo cual hacemos al tenor de los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. - Mediante la Escritura Pública No. 40,783, de fecha 10 de mayo de 2022, ante el Lic. Rafael Verduzco Zepeda, titular de la notaría pública número 13 se manifiesta el **CONTRATO DE COMPRA VENTA**, del lote urbano ubicada en la calle Guillermo Prieto número 29, esquina con la Av. Manuel Álvarez, manzana 37, zona 13, de la ciudad de Villa de Álvarez, con una superficie de 180.00 m2, con clave catastral 10-01-13-037-085-000, por una parte, la señora María Alejandra Rivas Lozano como la parte vendedora y los señores Mauricio Cruz Escobar, Ramón Alfonso Cruz



ACTAS DE CABILDO

SESION EXTRAORDINARIA No. 027 ACTA No. 100 LIBRO II FOJAS 1652

Escobar, Fabián Cervantes Escobar y Alejandro Cervantes Escobar, como la parte compradora. La cual fue inscrita ante el Registro Público de la Propiedad con número de folio real 179246-1 con fecha del 30 de mayo de 2022

SEGUNDO. - Mediante la Escritura Pública No. 40,784, de fecha 10 de mayo de 2022, ante el Lic. Rafael Verduzco Zepeda, titular de la notaría pública número 13 se hace constar lo siguiente:

• PROTOCOLIZACION DE PLANO CON RECTIFICACION DE SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS, Y

• CONTRATO DE COMPRA VENTA, por una parte, la señora María Antonieta Lozano Ramírez como la parte vendedora y los señores Mauricio Cruz Escobar, Ramón Alfonso Cruz Escobar, Fabián Cervantes Escobar y Alejandro Cervantes Escobar, como la parte compradora del resto del predio urbano y construida ubicada en la Av. Manuel Álvarez, número 29, catastralmente número 191, de la manzana 37, zona 13, de Villa de Álvarez, con superficie de 953.185 m2, con clave catastral 10-01-13-037-035-000. Escritura inscrita ante el Registro Público de la Propiedad con número de folio real 352335-1 con fecha del 24 de junio de 2022.

TERCERO. - Con fecha **19 de diciembre de 2015** se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el **ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ.**

CUARTO.- Los **PROMOTORES** del presente estudio los **CC. MAURICIO CRUZ ESCOBAR, RAMÓN ALFONSO CRUZ ESCOBAR, FABIAN CERVANTES ESCOBAR Y ALEJANDRO CERVANTES ESCOBAR**, quienes pretenden llevar a cabo la **MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVES CATASTRALES 10-01-13-037-035-000 Y 10-01-13-037-085-000**, motivo por el cual se sometió al H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez el presente documento técnico.

CONSIDERANDOS

PRIMERO. - Que los **CC. MAURICIO CRUZ ESCOBAR, RAMÓN ALFONSO CRUZ ESCOBAR, FABIAN CERVANTES ESCOBAR Y ALEJANDRO CERVANTES ESCOBAR**, en su calidad de promotores y propietarios pretenden someter a consideración del H. Cabildo de Villa de Álvarez la **MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVES CATASTRALES 10-01-13-037-035-000 Y 10-01-13-037-085-000**, **Avalado por el Arq. Juan Antonio Calderón Mafud, Perito Urbano P.U.-011/2011**, con registro vigente en este municipio, presenta para su revisión ante la Dirección General de Desarrollo Municipal, por lo que de conformidad al artículo 6 de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Colima y sus municipios, que establece la obligatoriedad de en carácter de autoridad administrativa, recibir las solicitudes o peticiones que presente toda persona y dar respuesta fundada y motivada, en los términos que se establecen en el presente ordenamiento y demás aplicables según la materia; las atribuciones y facultades que confieren los artículos 14 y fracción V, 17, 17, 76 y 77, 272, 273, 275, 276 y 277 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, a esta dependencia municipal para ejercer las acciones concurrentes en los diferentes órdenes de gobierno en el ámbito de la jurisdicción y competencia de esta municipalidad para el logro de la coordinación y concertación en materia del desarrollo urbano, tengo a bien presentar los siguientes:

SEGUNDO. - Que se cuenta cubierto el impuesto predial del año 2026, los predios identificados con clave catastral 10-01-13-037-035-000 y 10-01-13-037-085,000 ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, mediante recibos número 99-4304 y 99-4312 de fecha 29 de enero de 2026.

TERCERO. - Se anexan las INES vigentes de los propietarios, C. Mauricio Cruz Escobar, vigente 2031, Ramón Alfonso Cruz Escobar, vigente 2031, Alejandro Cervantes Escobar, vigente 2031, Fabián Cervantes Escobar, vigente 2028.

CUARTO. – VISTO BUENO TRÁNSITO Y VIALIDAD Mediante EXPEDIENTE DTV.17/2022 número de OFICIO 502/2022 de fecha 20 de diciembre de 2022, emitido por la Dirección de Tránsito y Vialidad de Villa de Álvarez, se informa que de acuerdo a los estudios presentados por cada una de las áreas involucradas en la autorización para dicho proyecto y que de acuerdo a la movilidad existente en el lugar, traerá como consecuencias beneficios tanto al promovente como a los usuarios, esto debido a su ubicación, donde transitan vehículos diariamente proporcionando la implementación del proyecto beneficios sociales en una vía importante de Municipio de Villa de Álvarez, por lo que es viable el proyectos por los estudios realizados para dicho efecto.

QUINTO. - INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Agua potable y drenaje sanitario

Se anexa Oficio No. 02-CI-DG-474/2022 de fecha 23 de junio de 2022, en donde CIAPACOV determina que sí es factible el proporcionar los servicios de agua potable y alcantarillado, para el lote urbano identificado con la clave catastral 10-01-13-037-85-000 ubicado sobre la Av. Manuel Álvarez, en el municipio de Vila de Álvarez, con una superficie según anexos de 180.00 M², en donde se pretende realizar un aprovechamiento urbano, además de que el lote cuenta con contrato ante este organismo operador con número 0100000676, y número del Oficio No. 02-CI-DG-475/2022, de fecha 23 de junio de 2022, en donde CIAPACOV, emite de igual manera factibilidad para los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para el lote urbano identificado con la clave catastral 10-01-13-037-35-000 ubicado sobre la Av. Manuel Álvarez, en el municipio de Vila de Álvarez, con una superficie según anexos de 953.185 M², el lote cuenta con contrato ante este organismo operador con número 0100090537.

Electrificación

La Comisión Federal de Electricidad, mediante el Oficio No. DPC-066/2022 de fecha 02 de junio de 2022, para los predios 10-01-13-037-035-000 y mediante el Oficio No. DPC-067/2022 de fecha 02 de junio de 2022 para el predio 10-01-13-037-085-000, en el cual la CFE determina la factibilidad de proporcionar el servicio de Energía Eléctrica.

INAH

Se emite oficio 401. F(4)19.50.2023/062 de fecha 14 de febrero de 2023, expedido por el INAH, en donde se emite el visto bueno y/o factibilidad, para realizar las obras en los inmuebles para el resto del lote urbano y finca construida en la Avenida Manuel Álvarez N°. 29 y la fracción del lote urbano y finca de la calle Guillermo Prieto N°. 29, ambas en el municipio de Villa de Álvarez, Colima.

DIRECCIÓN DE CATASTRO

Se emite mediante oficio DC-253-2022 de fecha 15 de noviembre de 2022, puntos geo referenciados y certificación del Polígono identificado con clave catastral 10-01-13-037-085-000 y mediante oficio DC-254-2022 de fecha 15 de noviembre de 2022, puntos geo referenciados y certificación del Polígono identificado con clave catastral 10-01-13-037-035-000.

SEXTO. - El 02 de marzo de 2023 el Arq. Juan Antonio Calderón Mafud, en su calidad de Perito Urbano, con número de registro 11/2011, en este municipio de Villa de Álvarez, anexa el estudio de la **MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVES CATASTRALES 10-01-13-037-035-000 Y 10-01-13-037-085-000**, con registro vigente en este municipio, presenta la versión final para su revisión ante la Dirección General de Desarrollo Municipal, en virtud de continuar con los trámites que por Ley requieren.

SEPTIMO. - Que en estricto cumplimiento a la sentencia definitiva dictada por el Tribunal de Justicia Administrativa de fecha 13 de marzo de 2026, derivado del juicio contencioso administrativo bajo el número de expediente 895/2024-G y atendiendo específicamente lo ordenado en su resolutivo TERCERO, esta Dirección General de Desarrollo Municipal en el ejercicio de sus facultades emite el presente Dictamen Técnico. Lo anterior, con el fin de dar trámite a la Modificación de la zonificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez de



ACTAS DE CABILDO

SESION EXTRAORDINARIA No. 027 ACTA No. 100 LIBRO II FOJAS 1653

acuerdo con la instrucción judicial emitida por el Tribunal de Justicia Administrativa, procediendo a someterlo a la consideración y aprobación del H. Cabildo Municipal, en observancia al mandato judicial de referencia y a la normativa urbanística vigente al momento que se materializo el acto reclamado, toda vez que para el trámite y decisión sobre este tipo de asuntos debe observarse el procedimiento administrativo previsto en la Ley de Asentamientos Humanos y el Instrumento de Planeación de Desarrollo Urbano, Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Villa de Álvarez, que le resulte aplicable al momento en que se inició la solicitud para dicha modificación y así como también en lo previsto en los reglamentos relativos a desarrollo urbano y zonificación atinentes, toda vez que son las normas especiales que regulan el acto, sin dejar de considerar las disposiciones contenidas en la Ley del Procedimiento Administrativo, ya que ésta es la norma marco que da uniformidad, coherencia, orden y certeza a la actividad administrativa, en ese sentido se busca dar cumplimiento a lo exigido por la autoridad jurisdiccional que nos ocupa, a efecto de no tener el riesgo de que se nos realice un procedimiento a este H. Ayuntamiento, por el incumplimiento de la resolución o el no acatamiento de sentencia, que esto puede conllevar incluso a una multa o sanción correspondiente.

OCTAVO.- Por lo anterior con fundamento en los siguientes artículos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 87 de la Constitución Política del Estado de Colima, artículo 65 fracción V; artículo 118 fracción II incisos a y b y artículo 131 de la Ley del municipio Libre del Estado de Colima, relativos al establecimiento de la dependencia que coadyuve a la administración pública municipal en el ramo del desarrollo urbano; la definición de las atribuciones, funciones y responsabilidades de esta dependencia municipal; el carácter de funcionario público que corresponde; artículo 4, 5 y 6 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Colima y sus municipios que establecen el carácter de autoridad administrativa al presente funcionario, con los términos, facultades y atribuciones correspondientes; y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 21 fracción II y VIII, y lo previsto en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en su artículo 1, fracciones V y XI, 14, fracción V, 16 y 22, fracciones XII, XIII, XVII, 76 y 77 que establecen como disposiciones de esta Ley el definir y fomentar los sistemas de participación en el desarrollo urbano, determinar los mecanismo de coordinación y concertación de los sectores público, social y privado en materia de desarrollo urbano, la facultad de la Dirección de Desarrollo Urbano como la dependencia municipal con la autoridad para emitir el presente dictamen, las atribuciones concurrentes en la materia y las atribuciones técnicas y administrativas como el controlar las acciones, obras y servicios que se ejecuten en el Municipio para que sean compatibles con la legislación, programas y zonificación aplicables, vigilar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones de la presente Ley, tomando las acciones necesarias para impedir se realicen actos de aprovechamiento de predios, no autorizados o en contravención de las disposiciones legales aplicables y las demás atribuciones técnicas y administrativas que esta Ley le confiere al Ayuntamiento o a la propia Dependencia Municipal y la facultad de la presente Dirección General de Desarrollo Municipal para solicitar ante el H. Cabildo la autorización de la Modificación a la Zonificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, se emite el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. - Esta Dirección, somete el presente **DICTAMEN** a consideración del H. Cabildo a fin de autorizar la **MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVES CATASTRALES 10-01-13-037-035-000 Y 10-01-13-037-085-000**, en estricto cumplimiento a la sentencia definitiva dictada por el Tribunal de Justicia Administrativa de fecha 13 de marzo de 2026, derivado del juicio contencioso administrativo bajo el número de expediente 895/2024-G, ya que cumple con las normas y reglas que la Ley de Asentamientos Humano del Estado de Colima, el Reglamento de Zonificación, y el Instrumento de Planeación de Desarrollo Urbano, Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Villa de Álvarez, que le resulte aplicable al momento en que se inició la solicitud para dicha modificación

SEGUNDO. - El Presente **MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ,**

ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVES CATASTRALES 10-01-13-037-035-000 Y 10-01-13-037-085-000, plantea como objetivos lo siguiente:

TERCERO. - OBJETIVOS

El presente estudio pretende la modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, en lo referente a la Zonificación de las zonas identificadas como Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD2-16), Mixto de Barrio Intensidad Media (MB2-21) y Habitacional Densidad Media (H3-5), para lo cual se establecen los siguientes objetivos generales y específicos:

OBJETIVOS GENERALES:

- I. Establecer congruencia en las leyes, reglamentos y demás ordenamientos vigentes aplicables en la materia considerando los objetos, políticas, estrategias y líneas de acción que establece el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez en lo que respecta a la zonificación de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD2-16), Mixto de Barrio Intensidad Media (MB2-21) y Habitacional Densidad Media (H3-5) para la creación de la zona Equipamiento Especial (EE).
- II. Realizar la propuesta en estricto apego a la estrategia establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez.
- III. Modificar el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez respecto a la zonificación.

OBJETIVOS ESPECIFICOS:

- I. Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez respecto a la Zonificación de los predios con una superficie total de 953.185 m² y 180.00 m² respectivamente e identificados con las claves catastrales 10-01-13-037-035-000 Y 10-01-13- 037-085-000 para cambiar de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD2-16), Mixto de Barrio Intensidad Media (MB2-21) y Habitacional Densidad Media (H3-5) para la creación de la zona Equipamiento Especial (EE).
- II. Fusionar los predios identificados con el **lote 035 y 085** de la **manzana 037** para general un solo lote con superficie de 1,133.185 m², según las siguientes medidas y colindancias:

Lote **10-01-13-037-035-000**;
Al Norte, en 25.84 Y 23.52 metros, con Adolfo y Emeteria Alcaraz Salazar, antes Wenceslao Gutiérrez;
Al Oriente, en 3.02 metros con Adolfo y Emeteria Alcaraz Salazar, antes Wenceslao, 5.48 y 14.77 metros, con Justo Zamora;
Al Sur, en 7.22, 19.87, 0.41 y 16.54 metros, con Albino Tene;
Al Poniente, en 7.70 y 6.75 metros, con Albino Tene, 3.93, 2.40, 3.57, 3.95 y 1.11 metros con la Av. Manuel Álvarez y en 21.15 con calle Guillermo Prieto.
- III. Reducción de una superficie de 424.45 m² de la zona Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD2-16), 576.00 m² de la zona Mixto de Barrio Intensidad Media (MB2-21) y 132.735 m² de la zona Habitacional Densidad Media (H3-5); y
- IV. Creación de la zona Equipamiento Especial (EE) con superficie de 1,133.185 m²

CUARTO. - LOCALIZACIÓN

Los predios en donde se pretende realizar la presente modificación se encuentran en la zona centro del municipio de Villa de Álvarez, sobre la Av. Manuel Álvarez y el predio 85 tiene acceso por la calle local Guillermo Prieto, Los predios del presente estudio tienen las siguientes superficies, medidas y colindancias:

[Handwritten signatures and notes in blue ink on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.]



ACTAS DE CABILDO

SESION EXTRAORDINARIA No. 027 ACTA No. 100 LIBRO II FOJAS 1654

Lote 35 identificado con clave catastral **10-01-13-037-035-000** con una superficie de **953.185 m2.**

- Al Norte, en 18.00 metros, con el lote número 85, 7.84 metros y 23.52 metros con Adolfo y Emeteria Alcaraz Salazar, antes Wenceslao Gutiérrez;
- Al Este, en 3.02 metros, con Adolfo y Emeteria Alcaraz Salazar, antes Wenceslao Gutiérrez, 5.48 y 14.77 metros con Justo Zamora;
- Al Sur, en 7.22 metros, 19.87 metros, 0.41 metros y 16.54 metros, con el señor Albino Tene;
- Al Oeste, en 7.70 metros, 6.75 metros con el señor Albino Tene, en 3.93 metros, 2.40 metros, 3.57 metros, 3.95 metros y 1.11 metros, con la Av. Manuel Álvarez, en 11.15 metros con calle Guillermo Prieto y en 10 metros con el lote número 85.

Lote 85 identificado con clave catastral **10-01-13-037-085-000** con una superficie de **180.00 m2.**

- Al Norte, en 18.00 metros, con propiedad del señor Wenceslao Gutiérrez;
- Al sur, en 18.00 metros, con los señores María Antonieta Lozano de Rivas y Ramiro Rivas Delgado;
- Al Oriente, en 10.00 metros, con los señores María Antonieta Lozano de Rivas y Ramiro Rivas Delgado; y
- Al Poniente, en 10.00 metros, con Calle Guillermo Prieto.

QUINTO. - ACCESIBILIDAD

El lote número 85 tiene acceso por la vialidad local llamada Guillermo Prieto y el predio marcado con el número 35 tiene acceso por la Av. Manuel Álvarez, vialidad existente establecida en la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, identificada como Vialidad Primaria (VP-7), con un derecho de vía de 40.00m.

El pavimento de las vialidades es de concreto asfáltico y se encuentra en buenas condiciones.

Su derecho de vía varía en distintos tramos. En el tramo donde se encuentra el predio la sección cuenta con dos carriles de circulación y uno de estacionamiento por cada sentido y un camellón central, la vialidad se encuentra pavimentada con concreto asfáltico en buenas condiciones.

Esta vialidad pasa por el frente del predio en ambos sentidos y por medio de la glorieta se facilitaría el acceso a los que circulan en el sentido Norponiente-Suroriente.

SEPTIMO. - PROPUESTA DE MODIFICACIÓN GENERAL

El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez está vigente desde su publicación en el Periódico del Estado de Colima, el 19 de diciembre de 2015. Por tanto, los CC. Mauricio Cruz Escobar, Ramón Alfonso Cruz Escobar, Fabián Cervantes Escobar y Alejandro Cervantes Escobar, propietarios de los predios y promotores del proyecto, pretenden someter a consideración del H. Cabildo la Modificación a la Zonificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, específicamente a los predios con claves catastrales 10-01-13-037-035-000 y 10-01-13-037-085-000, con la finalidad de fusionarlos y modificar la zonificación de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD2-16), Mixto de Barrio Intensidad Media (MB2-21) y Habitacional Densidad Media (H3-5) a Equipamiento Especial (EE) para la construcción de una Estación de Servicios.

El objetivo de este estudio es el de aportar los elementos técnicos y jurídicos que hagan posible la autorización para la Modificación a la Zonificación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Villa de Álvarez, específicamente a los predios con claves catastrales 10-01-13-037-035-000 y 10-01-13-037-085-000, el cual al fusionarlos sumaran una superficie total de 1,133.185 m².

El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, publicado el 19 de diciembre de 2015; establece para los predios en estudio en Área Urbanizada (AU-34), zonificados como Corredor Urbano Mixto Intensidad

Media (MD2-16), Mixto de Barrio Intensidad Media (MB2-21) y Habitacional Densidad Media (H3-5). Respecto a la Estructura Urbana los predios colindan con la Vialidad Primaria (VP-7).

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

La Clasificación de Áreas de la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, ubica a los predios en una Área Urbanizada (AU-34).

ZONIFICACIÓN

La Zonificación que la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, establece para los predios una Zona Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD2-16), Mixto de Barrio Intensidad Media (MB2-21) y Habitacional Densidad Media (H3-5)

ESTRUCTURA URBANA

La Estructura Urbana establecida en el Programa de Desarrollo del Centro de Población de Villa de Álvarez, establece en el rubro de la Estructura Vial la Vialidad Primaria (VP-7).

SEPTIMO. – ESTRATEGIA

La justificación a la modificación de la zonificación se hace considerando los siguientes puntos, mismos que se señalan dentro del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

Artículo 401. Las estaciones de servicio de gasolina y/o diésel podrán establecerse sin limitación de distancia con respecto a otra estación de servicio similar en un marco de libre concurrencia y competencia económica entre negocios de la misma especie.

Artículo 402. En las zonas urbanas las estaciones de servicio de gasolina y/o diésel deberán ubicarse sobre corredores urbanos dispuestos sobre vialidades de acceso controlado, vías principales y arterias colectoras, según lo establezcan los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes.

La Estación de Servicios de gasolinera que se pretende construir se encuentra dentro de la zona Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD2-16) y cumple porque se ubica sobre la Vialidad Principal (VP-7) denominada Av. Manuel Álvarez.

Artículo 403. De conformidad con lo estipulado en el Programa simplificado para el establecimiento de nuevas estaciones de servicio, expedido por la Comisión Federal de Competencia, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de agosto de 1994, los predios propuestos, para garantizar vialidades internas, áreas de servicio al público y almacenamiento de combustibles, áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de una estación de servicio, deben cumplir con las siguientes características:

El predio motivo de este estudio se encuentra en una esquina que forman la Av. Manuel Álvarez y la Calle Guillermo Prieto y presentara una superficie total ya con la fusión de 1,133.185 m² y un frente al poniente de 40.11 m, por lo tanto, cumple con lo señalado por el Reglamento con las superficies y frentes mínimos.

Artículo 404. En cualquiera de los diferentes tipos de ubicación señalados en el artículo anterior, se deberán respetar los lineamientos, restricciones y distancias mínimas de resguardo previstas en la Norma Oficial Mexicana de Emergencia NOM-EM-001-ASEA-2015, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 3 de diciembre del 2015, o; en su caso, en la Norma Oficial Mexicana que la modifique o sustituya, sin perjuicio de la observancia de otro tipo de regulaciones exigidas en términos de las leyes y reglamentos federales y locales en la materia.

No obstante, la Norma a la que se hace referencia ya ha tenido actualización, la cual fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de noviembre de 2016 resultando en la NOM-005-ASEA-2016, misma que servirá de base en el análisis siguiente:

6.1.3. Distancias de seguridad a elementos externos.

[Handwritten signatures and notes in blue ink on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.]

Señala la separación que debe haber entre elementos de restricción y el predio de la Estación de Servicio o las instalaciones donde se ubique la Estación de Servicio. En cuanto a las restricciones se observará según se indica:

a. El área de despacho de combustibles se debe ubicar a una distancia de 15.0 m medidas a partir del eje vertical del dispensario con respecto a los lugares de concentración pública, así como del Sistema de Transporte Colectivo o cualquier otro sistema de transporte electrificado en cualquier parte del territorio nacional.

Para el predio de la presente modificación, el lugar de concentración pública más cercana son las instalaciones de la Dirección General de Planeación y Desarrollo Municipal, que se encuentra a 30.71 m; por lo tanto, cumple.

Ubicar el predio a una distancia de 100.0 m con respecto a Plantas de Almacenamiento y Distribución de Gas Licuado de Petróleo, tomar como referencia la tangente del tanque de almacenamiento más cercano localizado dentro de la planta de gas, al límite del predio propuesto para la Estación de Servicio.

La planta de Almacenamiento y Distribución de Gas L.P. se encuentra a 4,853.55 m (Global Gas) ubicada en el libramiento sur; por lo tanto, cumple

C) Ubicar los tanques de almacenamiento de la Estación de Servicio a una distancia de 30.0 m con respecto a antenas de radiodifusión o radiocomunicación, antenas repetidoras, líneas de alta tensión, vías férreas y ductos que transportan productos derivados del Petróleo; dicha distancia se debe medir tomando como referencia la tangente de tanque de almacenamiento más cercano de la Estación de Servicio a las proyecciones verticales de los elementos de restricción señalados. El predio motivo del presente estudio no cuenta con antenas ni líneas de alta tensión aledañas, por lo tanto, cumple.

D) Ubicar los tanques de almacenamiento de la Estación de Servicio a una distancia de 30.0 m con respecto a Instalaciones de Estaciones de Servicio de Carburación de Gas Licuado de Petróleo, tomar como referencia la tangente de los tanques de almacenamiento de la Estación de Servicio.

La planta de Almacenamiento y Distribución de Gas L.P. se encuentra a 4,853.55 m (Global Gas) ubicada en el libramiento sur; por lo tanto, cumple

La capacidad de los tanques de almacenamiento de la presente propuesta son 3, con las siguientes características:

- T1. PEMEX DIESEL 50,000 LTS.
- T2. PEMEX PREMIUM 50,000 LTS.
- T3. PEMEX MAGNA 50,000 LTS

e. Si por algún motivo se requiere la construcción de accesos y salidas sobre ductos de transporte o distribución de Hidrocarburos, se adjuntará la descripción de los trabajos de protección para éstos, los cuales deben estar acordes con la Normativa aplicable y las mejores prácticas nacionales e internacionales.

Dentro de la presente propuesta no se presentan ductos de transporte de distribución de hidrocarburos, por lo tanto, cumple.

f. Las Estaciones de Servicio que se encuentren al margen de carreteras se ubicarán fuera del derecho de vía de las autopistas o carreteras. Los carriles de aceleración y desaceleración deben ser los únicos elementos que pueden estar dentro del derecho de vía. No aplica para la Estación de Servicio propuesta, por lo tanto, cumple.

g. Las Estaciones de Servicio que se construyen al margen de carreteras requieren construir carriles para facilitar el acceso y salida segura. No aplica para esta Estación de Servicio propuesta, por lo tanto, cumple.

h. Considerar la superficie y frente mínimos necesarios de la Estación de Servicio de acuerdo con el ANEXO 5 y la tabla siguiente:

Handwritten notes and signatures in blue ink on the left margin:
- A large signature at the top.
- A vertical line of text: "R-...".
- A signature: "Luis...".
- A signature: "J...".
- A signature: "J...".

Handwritten signature in blue ink at the bottom right.

SUPERFICIE MÍNIMA (M2)	FRENTE PRINCIPAL MÍNIMO (M LINEAL)
400	20

El predio motivo de este estudio se encuentran en una esquina que forman la Av. Manuel Álvarez y la Calle Guillermo Prieto y presenta una superficie total ya con la fusión de 1,133.185 m² y un frente al poniente de 40.11 m, por lo tanto, cumple con lo señalado por el Reglamento con las superficies y frentes mínimos.

De conformidad con el artículos 29, fracción IX, inciso e): "Equipamiento especial: comprende instalaciones que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos urbanos, sin ser del tipo industrial, que se demandan dentro del área urbana, así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor;" y el artículo 116, en lo que respecta a los grupos y destinos permitidos para la zona de Equipamiento Especial:

ZONA	CATEGORIA	GIROS PERMITIDOS
EE (EQUIPAMIENTO ESPECIAL)	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO ESPECIAL
COMPATIBLE	NINGUNO	

GENÉRICOS	GRUPOS	ACTIVIDADES O GIROS
EQUIPAMIENTO URBANO	EQUIPAMIENTO ESPECIAL	9.5.1. GASOLINERAS 9.5.2. DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES. 9.5.3. DEPÓSITOS DE DESECHOS INDUSTRIALES. 9.5.4. RELLENOS SANITARIOS. 9.5.5. INSTALACIONES MILITARES Y CUARTELES. 9.5.6. CENTROS DE READAPTACIÓN SOCIAL 9.5.7. PANTEONES Y CEMENTERIOS.

OCTAVO. - PROPUESTA DE MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Los predios al ser urbanos cuentan ya con contratos de servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad de conformidad con los siguientes documentos:

Para el servicio de agua potable y drenaje sanitario el **predio marcado con el número 35 de la manzana 037** cuenta con contrato vigente número 0100000676 de conformidad con la **factibilidad emitida por CIAPACOV**, mediante **oficio número 02-CI-DG-474/2022 de fecha 23 de junio de 2022.**

Para el **predio marcado con el número 85 de la manzana 037** cuenta con contrato vigente número 0100090537 de conformidad con la **factibilidad emitida por CIAPACOV**, mediante **oficio número 02-CI-DG-475/2022 de fecha 23 de junio de 2022.**

Para el **servicio de energía eléctrica existe factibilidad** para proporcionar los servicios de energía eléctrica requeridos, según oficio número **DPC-066/2022, de fecha 2 de junio de 2022**, para el predio identificado con clave catastral **10-01-13-037-035-000.**

Para el predio identificado con clave catastral **10-01-13-037-085-000** existe **factibilidad para proporcionar los servicios de energía eléctrica** requerido, según oficio número **DPC-067/2022, de fecha 2 de junio de 2022.**

El predio **cuenta con factibilidad y/o visto bueno** sin modificaciones de obra por parte del INAH para el seguimiento al cambio de uso de suelo **mediante oficio número 401.F(4)19.50.2023/062 de fecha 14 de febrero de 2023.**



ACTAS DE CABILDO

SESION EXTRAORDINARIA No. 027 ACTA No. 100 LIBRO II FOJAS 1656

La propuesta de la modificación al Programa de Desarrollo de Centro de Población de Villa de Álvarez, es específicamente en lo referente a la Zonificación para el cambio a Equipamiento Especial (EE), para el giro de Gasolinera.

ZONIFICACION ACTUAL	PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN
Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD2-16) Mixto de Barrio Intensidad Media (MB2-21) y Habitacional Densidad Media (H3-5)	EQUIPAMIENTO ESPECIAL (EE) GASOLINERA

ZONIFICACIÓN DE ÁEAS ACTUAL

MD2-16: Corredor Urbano con una superficie aproximada 1.41 Has., se ubica sobre la VP-7 que es la Avenida Manuel Álvarez, en el tramo comprendido entre la AC-15 y el límite de Colima, calle Guillermo Prieto y la Calle de la Cruz. Corresponde a AU-34.

MB2-21: Mixto de Barrio con una superficie aproximada 0.75 Has., se ubica sobre la AC-9 que es la calle Independencia, en el tramo comprendido entre calle Guillermo Prieto y el Límite Municipal con Colima. Corresponde a AU-34.

H3-5: Área conformada por un polígono, el cual cuenta con una superficie aproximada de 6.08 Has., delimitada al Norte por el Corredor mixto de Barrio Intensidad media MB2-21, al sur por el Límite Municipal con Colima y es la calle De la Cruz, al oriente por el Límite Municipal con Colima que es la calle Rodolfo Chávez Carrillo y al poniente por el Corredor urbano mixto Intensidad media MD2-16 que es la Avenida General Manuel Álvarez. Conformada por la Zona Centro. Correspondiente al Área Urbanizada AU-34.

ZONIFICACIÓN DE ÁEAS MODIFICADA

EE: Equipamiento Especial con superficie aproximada de 0.11 Has., se ubica sobre la VP-7, y la calle local Guillermo Prieto, colindando al norte con Equipamiento Institucional, al oriente con la zona MB2-21 y al sur con la zona MD2-21. Corresponde a AU-34.

MD2-16: Corredor Urbano con una superficie aproximada 1.36 Has., se ubica sobre la VP-7 que es la Avenida Manuel Álvarez, en el tramo comprendido entre la AC-15 y el límite de Colima, calle Guillermo Prieto y la Calle de la Cruz. Colinda al norte con el Equipamiento Especial (EE) Corresponde a AU-34.

MB2-21: Mixto de Barrio con una superficie aproximada 0.69 Has., se ubica sobre la AC-9 que es la calle Independencia, en el tramo comprendido entre calle Guillermo Prieto y el Límite Municipal con Colima. Colinda al poniente con el Equipamiento Especial (EE). Corresponde a AU-34.

H3-5: Área conformada por un polígono, el cual cuenta con una superficie aproximada de 6.06 Has., delimitada al Norte por el Corredor mixto de Barrio Intensidad media MB2-21 y con el Equipamiento Especial (EE), al sur por el Límite Municipal con Colima y es la calle De la Cruz, al oriente por el Límite Municipal con Colima que es la calle Rodolfo Chávez Carrillo y al poniente por el Corredor urbano mixto Intensidad media MD2-16 que es la Avenida General Manuel Álvarez. Conformada por la Zona Centro. Correspondiente al Área Urbanizada AU-34.

NOVENO. - CONCLUSIONES

Una vez que la propuesta de modificación cumple con lo señalado en el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, se determina que es factible la autorización de la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD2-16), Mixto de Barrio Intensidad Media (MB2-21) y Habitacional Densidad Media (H3-5) a Equipamiento Especial (EE), para la construcción de una Gasolinera.

No se realizan modificaciones en la Clasificación de Áreas ni en la Estructura Urbana

establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, únicamente a la zonificación.

DÉCIMO- De conformidad con el Artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el urbanizador está obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización definidas conforme al propio Proyecto Ejecutivo de Urbanización, incluyendo las obras de infraestructura, determinadas en los reglamentos de zonificación aplicables.

DÉCIMO PRIMERO. - Tal como lo establece el artículo 281 de la Ley de Asentamientos Humanos del estado de Colima, remítase el presente dictamen a la Comisión de Gobernación y Reglamentos, para que sea el conducto mediante el cual la **MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVES CATASTRALES 10-01-13-037-035-000 Y 10-01-13-037-085-000**, sea sometido a la aprobación del H. Cabildo, en su caso.

DÉCIMO SEGUNDO. - Una vez autorizado y publicado el acuerdo y síntesis de la **MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVES CATASTRALES 10-01-13-037-035-000 Y 10-01-13-037-085-000**, entérese al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que éste sea registrado de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y al Catastro Municipal, para que lleve a cabo los registros que correspondan.

DECIMO TERCERO.- POR LO ANTERIOR EN CUMPLIMIENTO ESTRICTO A LA RESOLUCIÓN EMITIDA POR EL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE COLIMA, EN EL EXPEDIENTE NÚMERO 895/2024-G y de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos 280, 281, 282, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en caso de su aprobación, gírese oficio al Tribunal de Justicia Administrativa en los autos del expediente TJA 895/2024-G mediante el cual se informe se da cumplimiento a la sentencia dictada en el juicio.

Por lo anteriormente expuesto, es que se emite el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es de aprobarse y se aprueba la el dictamen correspondiente al cumplimiento de la sentencia del Tribunal de Justicia Administrativa derivada del expediente TJA 895/2024-G.

SEGUNDO. Se gire oficio al Tribunal de Justicia Administrativa en los autos del expediente TJA 895/2024-G mediante el cual se informe se da cumplimiento a la sentencia dictada en el juicio.

TERCERO. Por lo anterior en cumplimiento estricto a la resolución emitida por el tribunal de justicia administrativa del estado de colima, en el expediente número 895/2024-g y de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos 280, 281, 282, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del estado de Colima, remítase la correspondiente certificación a la secretaría de desarrollo urbano de gobierno del estado para efectos de su publicación en el periódico oficial el estado de colima.

Dado en el Municipio de Villa de Álvarez, Colima, a los 17 de abril de 2026.

ATENTAMENTE

LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTOS

MTRA. ESTHER GUTIÉRREZ ANDRADE
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN.

LIC. J. SANTOS DOLORES VILLALVAZO
SECRETARIO

MTRO. CARLOS RAMIREZ CALLERES
SECRETARIO

Una vez analizado el dictamen anterior, los integrantes del H. Cabildo Municipal, **APROBARON POR UNANIMIDAD** de los presentes, el **cumplimiento de la**

[Handwritten signatures and notes in blue ink on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.]



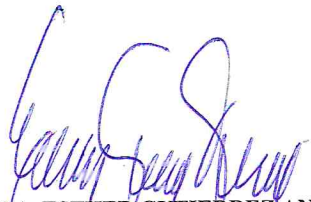
ACTAS DE CABILDO

EXTRAORDINARIA 027 100 II 1657
SESION _____ No. _____ ACTA No. _____ LIBRO _____ FOJAS _____


sentencia del Tribunal de Justicia Administrativa del Expediente TJA 895/2024-G del Estado de Colima.

CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- Clausura de la sesión.

Haciendo uso de la voz la **Presidenta Municipal** solicita los presentes ponerse de pie para dar por clausurada la sesión, siendo las 10:35 diez horas con treinta y cinco minutos del día **17 de Abril del año 2026**, en el entendido de que todos los puntos fueron agotados y aprobados para el bien del Municipio de Villa de Álvarez, levantando para ello constancia y efectos la presente acta, que previa aprobación de los miembros de este Honorable Cabildo, es firmada, CONSTE.-


MTRA. ESTHER GUTIERREZ ANDRADE
PRESIDENTA MUNICIPAL


LICDA. LIZET RODRIGUEZ SORIANO
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO


LIC. J. SANTOS DOLORES VILLALVAZO
SINDICO MUNICIPAL

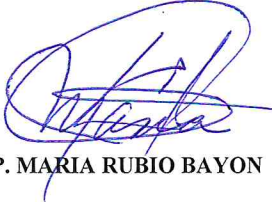
REGIDORES


LICDA. ALEXANDRA DE JESUS NEGRETE GARCIA

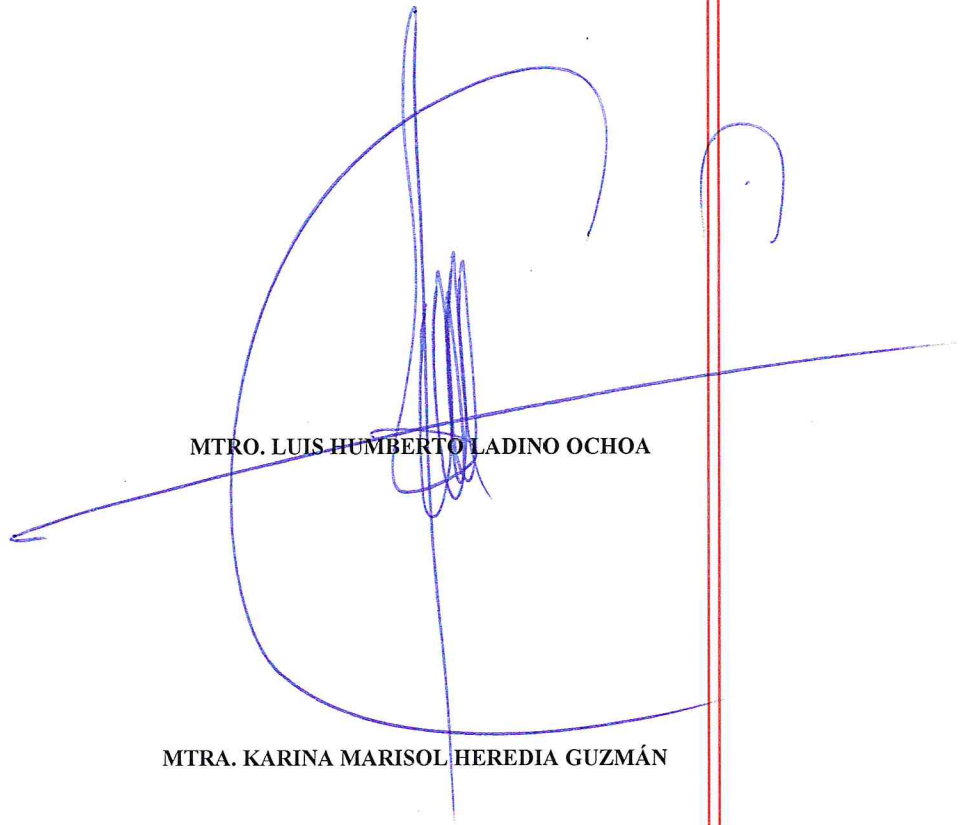

LIC. KEVIN ANDRES VAZQUEZ MONTES


C. MARIA TERESA RAMIREZ GUZMAN

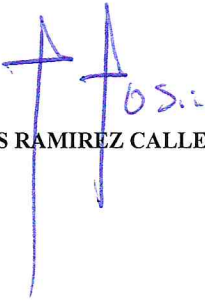

LIC. ADRIAN LOPEZ LOPEZ



C.P. MARIA RUBIO BAYON



MTR. LUIS HUMBERTO LADINO OCHOA



MTR. CARLOS RAMIREZ CALLERES

MTRA. KARINA MARISOL HEREDIA GUZMÁN



PROFR. ROBERTO CARLOS ACEVES FIGUEROA

DRA. GABRIELA MONSERRAT JIMENEZ SEVASTIAN



LIC. SERGIO RODRIGUEZ CEJA

