

SALA DE REGIDORES

**HONORABLE CABILDO**

Presente.-

Los CC. Municipales integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, que suscriben el presente dictamen, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 87, fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política del Estado de Colima; 42, 45, fracción II, incisos b), d) y j), y 53, fracción III, de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; 21, fracción VIII, 59, 76 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, así como por los artículos 64, fracciones V, VI y XII, 65, fracciones IV, V, y XIII, 97, 105, fracción I, 106, fracción I, 123 apartado A, fracciones II y XVII del Reglamento del Gobierno Municipal de Colima; y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** Que recibimos memorándum No. S-596/2013, suscrito por el LIC. SALVADOR CARDENAS MORALES, en su carácter de Secretario del H. Ayuntamiento, mediante el cual turnó a esta Comisión el oficio No. 71-DGDUEV/2013, signado por el C. ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ, Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, para el análisis, estudio y aprobación, en su caso, en la que se adjunta el Dictamen Técnico para la propuesta de la modificación al Programa Parcial de Urbanización "**BOSQUES DEL SUR TERCERA SECCION**".

**SEGUNDO.-** Que el Programa Parcial de Urbanización "**BOSQUES DEL SUR TERCERA SECCION**", fue aprobado en sesión ordinaria de Cabildo de fecha 20 de marzo de 2012, y publicado en el periódico Oficial "El Estado de Colima", el día 07 de abril de 2012., del que se desprende lo siguiente:

El predio que da motivo al presente Programa Parcial de Urbanización se encuentra ubicado al sur de la ciudad de Colima, capital del Estado del mismo nombre, justo al sur del canal Peñitas, oriente del arroyo Manrique, y al poniente del camino que corresponde a la calle Belisario Domínguez.

El predio completo del cual se desprende una fracción para la elaboración del presente proyecto tiene una superficie de 672,482.22 M<sup>2</sup>, dicha superficie está afectada por dos cuerpos de agua naturales y por dos cuerpos de agua artificiales, tales como el Río Colima, Arroyo Manrique, Canal Juárez y una derivación del Canal Juárez.

Que de acuerdo a la memoria descriptiva del proyecto, se pretende urbanizar un total de 422 lotes repartidos de la siguiente manera:

\*ELIG



SALA DE REGIDORES

USO	LOTES
H4-U	361
CB-3	8
MB-3	49
EI	1
EV	3
TOTAL	422

RESUMEN GENERAL DE AREAS		
AREA VENDIBLE	44,419.98	41.80%
AREA DE VIALIDAD	53,564.48	50.40%
AREA DE CESION	8,293.54	7.80%
TOTAL	106,278.00	100.00%

**TERCERO.-** Que la modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado “**BOSQUES DEL SUR TERCERA SECCION**”, tiene la motivación siguiente:

- Que existió un error en la sumatoria de los lotes H4-U, MB-3 y CB-3, así como en el resumen general de áreas de esos mismos predios.
- Se plantea una modificación del trazo dentro del mismo predio, de la arteria colectora, sobre la Avenida Paula Lugo al sur del Canal Juárez, la cual no altera la dinámica de la misma.
- Se modifica la calle Bosque del Congo, la cual ahora abarca una cuadra, que va desde la Prolongación Belisario Domínguez hasta la calle Bosque de Madagascar.
- Se modifican las manzanas 02-01-02-236 y 02-01-02-237, las cuales se fusionan, eliminando los lotes H4-U y CB-3, creando una sola manzana la cual se destinara a Espacios Verdes y Abiertos. Además la manzana 02-01-02-247 se relotifica creándose 33 lotes H4-U y 03 lotes MB-3.
- Se aumenta el área destinada al Equipamiento Institucional EI, de una superficie de 2,979.60 M<sup>2</sup> a 3,530.17 M<sup>2</sup>.
- Se modifican las superficies de área vendible, de vialidad y de cesión.
- En la publicación original se plantea que la Av. Bosques de Madagascar de la AC-15 hacia el sur, contempla un camellón central y aceras de 2.30 metros, situación que se cambia reduciendo el camellón central y generando aceras de 3.00 metros, lo que coadyuva al buen desempeño del peatón en esa zona.



SALA DE REGIDORES

De acuerdo a la Memoria Descriptiva, se presenta la situación autorizada y las modificaciones mencionadas en supralíneas.

USO	SITUACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA		CORRECCION		PROPUESTA DE NUEVA MODIFICACIÓN	
	LOTES	SUP	LOTES	SUP	LOTES	SUP
H4-U	361	35,735.52	358	35,196.71	380	37,281.78
MB-3	49	7,477.69	41	6,506.64	44	6,851.49
CB-3	8	1,206.77	19	2,741.88	12	1,653.60
EI	1	2,979.60	1	2,979.60	1	3,530.17
EV	3	5,313.94	3	5,313.94	2	5,123.39
TOTAL =	422	52,745.53	378	52,711.77	439	51,745.53

Para el cálculo del área de cesión, como lo dispone el Reglamento de Zonificación para el municipio de Colima en su artículo 142 fracción V, las zonas Habitacionales de Densidad alta H4-U generan el 18.00 M<sup>2</sup> por lote vendible., tal y como se describe en la tabla siguiente:

USO	SITUACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA			CORRECCION			PROPUESTA DE MODIFICACION		
	LOTES	ÁREA	SUP	LOTES	ÁREA	SUP	LOTES	ÁREA	SUP
H4-U	361 lotes	18 M <sup>2</sup>	6,498.00	334	18 M <sup>2</sup>	6,012.00	380	18 M <sup>2</sup>	6,840.00
MB-3	7,477.69 M <sup>2</sup>	20%	1,495.54	6,506.64	20%	1,301.32	6,851.49	20%	1,370.30
CB-3	1,206.77 M <sup>2</sup>	15%	181.01	2,741.88	15%	411.28	1,653.60	15%	248.04
TOTAL =			8,174.55			7,724.60			8,458.34

AUTORIZADO Y PUBLICADO			CORRECCION			NUEVA MODIFICACIÓN		
Cesión de cálculo	Cesión de proyecto	Superávit	Cesión de cálculo	Cesión de proyecto	Superávit	Cesión de cálculo	Cesión de proyecto	Superávit
8,174.50	8,293.54	118.99	7,724.60	8,293.54	568.94	8,458.34	8,653.56	195.22

RESUMEN GRAL DE AREAS AUTORIZADO Y PUBLICADO			RESUMEN GRAL DE MODIFICACION DE LA CORRECCION			RESUMEN GRAL DE MODIFICACION DE LA CORRECCION		
Á. VENDIBLE	ÁREA	Porcentaje	Á. VENDIBLE	ÁREA	Porcentaje	Á. VENDIBLE	ÁREA	Porcentaje
Á. VENDIBLE	44,419.98	41.80 %	Á. VENDIBLE	44,445.23	41.82%	Á. VENDIBLE	45,786.87	43.08%
Á. CESIÓN	8,293.54	7.80%	Á. CESIÓN	8,293.54	7.80%	Á. CESIÓN	8,653.56	8.14%
Á. VIALIDAD	53,564.48	50.40%	Á. VIALIDAD	53,539.23	50.38%	Á. VIALIDAD	51,837.57	48.78%
ÁREA DE APLICACIÓN	106,278.00	100%	ÁREA DE APLICACIÓN	106,278.00	100%	ÁREA DE APLICACIÓN	106,278.00	100%

\*ELIG



SALA DE REGIDORES

**CUARTO.-** Que de acuerdo a la Modificación al Programa Parcial de Urbanización denominado "**BOSQUES DEL SUR TERCERA SECCION**", se puede advertir lo siguiente:

- I. El área de aplicación del Programa se mantiene en 106,278.00 M<sup>2</sup>., y el número de manzanas se disminuye en 1 quedando en 15.
- II. El número de lotes para H4-U, aumenta actualmente en 22, quedando en 380., el número de lotes para MB-3, aumenta en 3 quedando en 44., el número de lotes para CB-3, disminuye en 7, quedando en 12., y el número de lotes EI se mantiene quedando en 1., el número de lotes para EV disminuye en 1, quedando en 2.
- III. La superficie de H4-U aumenta en 2,085.07 M<sup>2</sup>, quedando en 37,281.48 M<sup>2</sup>., la superficie de MB-3 aumenta en 344.85 M<sup>2</sup>, quedando de 6,851.49 M<sup>2</sup>., la superficie de CB-3 disminuye en 1,088.28 M<sup>2</sup>, quedando de 1,653.60 M<sup>2</sup>., la superficie EI aumenta en 550.57 M<sup>2</sup>, quedando en 3,530.17 M<sup>2</sup>., y la superficie EV disminuye 891.27 M<sup>2</sup>, quedando en 4,422.87 M<sup>2</sup>.
- IV. El área vendible aumenta en 1,341.64 M<sup>2</sup>, quedando en 45,786.87 M<sup>2</sup>., el área de cesión aumenta en 360.02 m<sup>2</sup>, quedando en 8,653.56 M<sup>2</sup> con un superávit de 195.22 M<sup>2</sup> y el área de vialidad disminuye en 1,701.66 M<sup>2</sup>, quedando en 51,837.57 M<sup>2</sup>.

**QUINTO.-** Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Estudio de Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**BOSQUES DEL SUR TERCERA SECCION**", se advierte que el mismo cumple con los requisitos que marca la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. Lo anterior, se robustece con el Dictamen Técnico de Factibilidad de fecha 08 de mayo de 2013, suscrito por el C. Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ, en el que se hace constar que la Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, analizó el contenido del Proyecto, verificando que existe congruencia técnica y legal, por lo que se otorga la viabilidad de la modificación.

**SEXTO.-** Que la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, en su artículo 45, fracción II, inciso b), establece como facultades y obligaciones del H. Ayuntamiento, que se ejercerán por conducto del Cabildo, vigilar el ejercicio de las funciones relativas a la planeación y ordenación de los asentamientos humanos, así como participar en la incorporación de nuevas reservas territoriales, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; que, en su artículo 21, fracción VIII, dispone que los Ayuntamientos tendrán la atribución de 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.



SALA DE REGIDORES

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Comisión ha tenido a bien someter a la consideración del H. Cabildo la aprobación del siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.-** Es de aprobarse y se aprueba la Modificación del Programa Parcial de Urbanización denominado "**BOSQUES DEL SUR TERCERA SECCION**", puesto que satisface los requisitos que al efecto establecen los artículos 43, 57, 58, 59, 275, 276 y 277 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, y que se encuentra ubicado al sur de esta Ciudad de Colima, y que tiene una superficie de aplicación de 106,278.00 M<sup>2</sup>, con las modificaciones referidas en el **CONSIDERANDO TERCERO** de este Dictamen.

**SEGUNDO.-** Procédase a costa del urbanizador, a realizar la publicación e inscripción de la Modificación del Programa Parcial de Urbanización denominado "**BOSQUES DEL SUR TERCERA SECCION**", a que se refieren los artículos 71 y 283 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, la que deberá hacerse dentro del término de 30 días naturales a partir de su aprobación.

**TERCERO.-** Se deberá enterar al Promotor que toda obra adicional que pretenda efectuar dentro del Programa o modificación del mismo, deberá contar con la autorización correspondiente del H. Cabildo.

**CUARTO.-** Notifíquesele al promotor la obligación de costear por su cuenta todas las obras de urbanización, de acuerdo al artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente.

Dado en el Salón de Cabildos en la ciudad de Colima, Col., a los 22 veintidós días del mes de julio del año 2013.

Ateñidamente

**LA COMISION DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

**ING. PEDRO PERALTA RIVAS**  
Regidor, Presidente

**ING. PEDRO VILLA GODINEZ**  
Regidor, Secretario

**LIC. MINERVA JIMENEZ HERRERA**  
Regidora, Secretaria



**MEMORANDUM N° S-596/2013**

**ING. PEDRO PERALTA RIVAS,**  
 Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda,  
 Presente.

Le remito el Memorándum N° 71-DGDUEV/2013, suscrito por el Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, en la que hace llegar el Dictamen Técnico que contiene la propuesta de la Modificación al Programa de Urbanización Bosques del Sur Tercera Sección.

Lo anterior para que la comisión que usted Preside, emita el dictamen que considere debe presentarse al H. Cabildo.

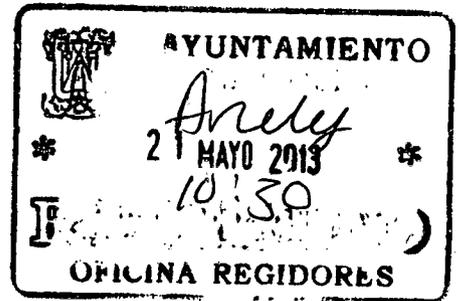
Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Atentamente.  
**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.**  
 Colima, Col., 20 de mayo de 2013.



**EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,**

*Salvador Cárdenas Morales*  
**LIC. SALVADOR CÁRDENAS MORALES.**



- c.c.p. Ing. Pedro Villa Godínez. Secretario de la Comisión.
- c.c.p. Lic. Minerva Jiménez Herrera. Secretaria de la Comisión.

SCM\*Elsa

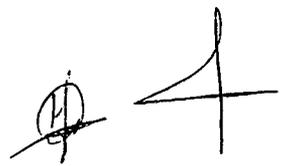


## DICTAMEN TECNICO

### MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "BOSQUES DEL SUR TERCERA SECCION"

De acuerdo a la solicitud que hace el Desarrollador HAUSBAUER S.A. DE C.V., a través del M. ARQ. Carlos Eduardo Magaña Urzua, Perito en Proyectos de Urbanización registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU-11-01-RF, para el trámite correspondiente a la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización "Bosques del Sur Tercera Sección"**, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, ha analizado el contenido de la información y verificación de congruencia técnica legal, siendo atendidas todas las observaciones por parte del promotor de acuerdo a los lineamientos establecidos por los artículos 275, 276 y 278 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, se remite a la Secretaría del H. Ayuntamiento, para que proceda a lo conducente ante el H. Cabildo, según lo establecido en los artículos 281 y 282 de la Ley antes mencionada para poder continuar con los trámites correspondientes.

Colima, Col., 08 de Mayo de 2013. AYUNTAMIENTO DE COLIMA  
 Atentamente DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGIA Y VIVIENDA  
  
**ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ**  
 Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda.



DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGIA Y VIVIENDA  
 V. Carranza No. 90, Altos., Col. Centro, Colima. Tels. 31- 63878 y 31- 63821  
 "2013, AÑO DEL CENTENARIO DE LA MAESTRA GRISELDA ALVAREZ PONCE DE LEON, PRIMERA GOBERNADORA DEL PAIS"  
[dgduev@colima.gob.mx](mailto:dgduev@colima.gob.mx)





