



**HONORABLE CABILDO**  
**Presente**

La **COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO y VIVIENDA**, integrada por los **CC. GERMÁN SÁNCHEZ ÁLVAREZ, OSCAR A. VALDOVINOS ANGUIANO e INGRID ALINA VILLALPANDO VALDEZ**, municipales que suscriben el presente dictamen, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 87, fracción V, y 92 fracción I y IV de la Constitución Política del Estado de Colima; 42 y 45, fracción II, inciso b), de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; 21, fracciones VIII y XXV, y 59 de la Ley de Asentamientos Humanos, así como por los artículos 65, fracciones IV, V, y XIII, 97, 105, fracción I, 106, fracción I, 123 apartado A, fracciones II y X del Reglamento del Gobierno Municipal de Colima; y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** Que por instrucciones del C. Presidente Municipal **M.S.C. HÉCTOR INSÚA GARCÍA**, recibimos memorándum No. **S-829/18** suscrito por el Secretario del H. Ayuntamiento, **ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN**, mediante el cual turnó a esta Comisión el oficio No. **DGDS-DDU-123/2018**, signado por la **M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR**, en su carácter de Directora de Desarrollo Urbano en el que pone a consideración del H. Cabildo, el Programa Parcial de Urbanización denominado "**BOSQUES DEL SUR CUARTA SECCION**", ubicado al sur de la ciudad de Colima, el cual es desarrollado por la empresa "**HAUSBAUER, S.A. de C.V.**" representado por el **ARQ. GUILLERMO ELIGIO JUÁREZ GONZÁLEZ**, para someterlo a consideración y en su caso aprobación de este H. Cabildo.

**SEGUNDO.-** Con motivo de la anterior solicitud, esta Comisión procedió a analizar los documentos que señala el artículo 277 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, mismos que se detallan a continuación:

**I. DICTAMEN DE VOCACIÓN DE SUELO**

a).- Dictamen de vocación de suelo con número 02-DGDUEV-VS-004/2014 de fecha 17 febrero de 2014, mismo que se refiere al predio rústico con clave catastral 02-99-93-B01-402-000 denominado Potrero de García ubicado al sur de esta Ciudad Capital, con una superficie escriturada de 18-40-00 Has., en donde se pretende desarrollar un conjunto Habitacional, expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda y con la verificación de congruencia de la Dirección de Regulación y Ordenamiento Urbano del Estado, en términos de los artículos 130, 131 y 132 de la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima, en los que se hace constar la factibilidad para la construcción de un Conjunto Habitacional, ya que dicha área se encuentra zonificada en una fracción norte como Habitacional Densidad Alta (H4-104), con unas franjas de Zona Mixta de Barrio Intensidad Alta (MB-3-6) paralelas a las arterias colectoras de proyecto AC-13 y AC-15, así como una Zona de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Alta (MD-3-103) ubicada al sur de la AC-15 y finalmente una zona de Desarrollo Económico Controlado de intensidad Media DE2-4 y DE2-5.

**II. DOCUMENTOS DE PROPIEDAD**

a).- Escritura Pública No. 10589 de fecha 02 de mayo de 2012, expedida ante la fe LIC. JOSE LUIS VAZQUEZ CAMARENA, Notario Público número 53 de Irapuato, Guanajuato, de la que se desprende el Contrato de Compra-venta celebrado por el SR. RAMIRO CONTRERAS NUÑEZ y la Sociedad Mercantil HAUSBAUER, SOCIEDAD ANONIMA DE

Handwritten blue marks: a bracket on the right side of the text and a vertical oval below it.





CAPITAL VARIABLE, por conducto de los SRES. GUILLERMO ELIGIO JUÁREZ GONZÁLEZ y PAULO GUILLERMO RAMIREZ SANCHEZ, como apoderados generales de la citada sociedad. Del predio rústico ubicado en Colima, identificado como fracción I del lote de terreno ubicado en la prolongación 1º de Mayo, Quinta del Tivoli municipio de Colima, el cual cuenta con una superficie aproximada de 18-40-00 Has., inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Colima bajo el Folio real No. 173480-1, en fecha 14 de noviembre de 2012.

b).- Escritura Pública No. 31,107 de fecha 14 de noviembre del 2008, expedida ante la fe del LIC. GERARDO MARTINEZ MARTINEZ, Notario Público No. 03, en la ciudad de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio mercantil número 217231-1, de la que se desprende la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada **HAUSBAUER, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que formalizan la sociedad mercantil denominada CONSTRUCCIÓN Y DISEÑO ZIRAGUEN, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su Apoderado Legal el SR. JOSE FRANCISCO FRANCO OYANGUREN, y la SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA DESARROLLO Y VIVIENDA AG, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el SR. GUILLERMO ELIGIO JUAREZ GONZALEZ., sociedad que tiene por objeto la Compra venta, arrendamiento, desarrollo, planeación, urbanización, construcción, supervisión, administración, fraccionamiento, asesoría y promoción de terrenos, casas, edificios, condominios y de todo tipo de bienes raíces en general, y demás actividades comprendidas en la construcción, planeación y constitución de proyectos inmobiliarios, hoteles, tiempos compartidos, desarrollos turísticos en forma personal, a través de terceras personas o de fideicomisos.

c).- Escritura Pública No. 30,314 de fecha 03 de agosto del 2017, expedida ante la fe de la LICDA. LILIA REYES MORALES, Notario Público No. 13, en la ciudad de Pachuca de Soto, estado de Hidalgo., de la que se desprende la PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS de fecha 17 de julio del 2017 de la Sociedad Mercantil denominada **HAUSBAUER, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, por conducto del SR. ANDRES MANNING NOVALES, en su carácter de Delegado Especial de la Sociedad.

[  
O

**III. LIBERTAD DE GRAVAMEN O LIMITACIÓN DE DOMINIO.**

Predio rústico que formo parte del denominado Quinta el Tivoli, ahora fracción IV del lote de terreno ubicado en prolongación 1 Primero de Mayo, Quinta del Tivoli, con superficie de 18-40-40 has de Colima, Colima, con folio No. 173482-1, que expide Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, del que se desprende que no reporta gravámenes, limitaciones de dominio o prevenciones.

**IV. VERSION ABREVIADA.**

Del proyecto del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado **"BOSQUES DEL SUR CUARTA SECCION"**.

**V. COMPROBANTE DE PAGO.**

Copia del recibo con folio No. 39- 007016, que ampara la cantidad de: - - - - -  
\$ 63,470.08 (Sesenta y tres mil cuatrocientos setenta pesos 08/100 M.N.), a favor de la Sociedad Mercantil denominada "HAUSBAUER", expedido por la TESORERÍA MUNICIPAL DE COLIMA, de fecha 14 de junio del 2018, por concepto de autorización del Programa Parcial de Urbanización y otros.





**VI. FACTIBILIDAD DE SERVICIO.**

a).- Oficio No. DPC-032/2018 de fecha 26 de marzo de 2018, signado por el ING. ISSAC PARRA ACEVEDO, en su carácter de Superintendente Zona Colima de la Comisión Federal de Electricidad, en que se informa la viabilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica, requerido para el predio "Quinta el Tívoli".

b).- Oficio de la CIAPACOV con número 02-CI-181/ 08, de fecha 09 de abril de 2018, suscrito por el Director ING. HELIODORO LANGARICA MUÑOZ, en el que informa la factibilidad para el servicio de agua potable pudiendo entroncarse a la red municipal del fraccionamiento BOSQUES DEL SUR, TERCERA SECCIÓN, y para el drenaje sanitario deberá entroncarse al colector que pasa por su predio.

c).- Oficio No. BOO.E.51.4/00245, de fecha 15 de agosto de 2005, signado por el C. GERARDO HERNANDEZ CERVANTES, Director de CONAGUA, que se refiere a la solicitud de modificación de los límites de zona federal de un tramo del Arroyo Manrique y Río Colima, que cruza el predio denominado potrero de García o Quinta el Tívoli, del que se desprende que es de jurisdicción federal:

Arroyo Manrique

Margen derecha: 12,934.65 M<sup>2</sup>

Margen Izquierda: 12, 945.43 M<sup>2</sup>

Río Colima

Margen derecha: 5,042.45 M<sup>2</sup>

Margen Izquierda: 10, 371.05 M<sup>2</sup>

d).- Oficio número CINAHC-DIR-619/2009 de fecha 14 de diciembre de 2009, suscrito por el Director del INAH, el DR. ROBERTO HUERTA SAN MIGUEL, en el que se otorga la factibilidad del predio en donde se pretende desarrollar el fraccionamiento denominado "BOSQUES DEL SUR CUARTA SECCION".

**TERCERO.-** Que, conforme al Programa Parcial de Urbanización denominado "**BOSQUES DEL SUR, CUARTA SECCION**", se encuentra ubicado al sur de la ciudad de Colima, capital del estado del mismo nombre, colindando al norte con la parte del fraccionamiento **BOSQUES DEL SUR, SEGUNDA SECCIÓN** y al poniente de **BOSQUES DEL SUR, TERCERA SECCIÓN**, entre el Río Colima y el Arroyo Pereyra.

El área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización **BOSQUES DEL SUR, CUARTA SECCIÓN**, está constituido por dos polígonos (Pol. No. 01 con superficie de 3,500.149 M<sup>2</sup> y Pol. No. 02 con superficie 112,031.4628 M<sup>2</sup>) los cuales generan una superficie total de 115,531.61 M<sup>2</sup>.

Que conforme a la Memoria Descriptiva del Proyecto se pretenden urbanizar un total de 449 lotes los cuales se detallan a continuación:

**AREA VENDIBLE**

Integrada por una superficie de 60,876.55 M<sup>2</sup> y representa el 52.69 % de la superficie total del terreno vendible; que se distribuyen en 445 lotes, tal y como se describen a continuación:





USOS	LOTES	SUPERFICIE
H4-U	375	36,605.74
H4-V	19	16,252.46
MB-3	13	2,300.77
H4-H	38	5,717.58
<b>TOTAL</b>	<b>445</b>	<b>60,876.55</b>

**AREA DE VIALIDAD**

Conformada por una superficie de 41,938.97 M<sup>2</sup> y representa el 36.30 % de la superficie total del terreno.

**AREA DE CESIÓN**

En lo que se refiere al área de Cesión a favor del H. Ayuntamiento, se realizó de conformidad con el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, como se describe a continuación:

El cálculo del área de cesión se determinó de la siguiente manera:

CALCULO DEL ÁREA DE CESIÓN			
USOS	LOTES	SUPERFICIE	A CEDER
H4-U	375	36,605.74	6,750
H4-V	19	16,252.46	3,250.492
MB-3	13	2,300.77	460.154
H4-H	38	5,717.58	1,143.516
<b>TOTAL</b>	<b>445</b>	<b>60,876.55</b>	<b>11,604.162</b>

Dentro del proyecto se contemplaron 4 lotes para destinos de equipamiento, distribuidos de la siguiente manera:

LOTES PARA CESIÓN DE DESTINO		
USOS	LOTES	SUPERFICIE
EV	3	6,641.46
EI	1	6,074.63
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>12,716.09</b>

Existiendo un superávit de cesión 1,111.928 M<sup>2</sup>, mismos que se deberán descontar en el siguiente desarrollo.

**CUARTO.-** Que el proyecto del Programa Parcial de Urbanización denominado **"BOSQUES DEL SUR, CUARTA SECCION"** tiene como objetivos específicos entre otros, los siguientes:





- Integrar los 115,531.613 M<sup>2</sup> del terreno apto para el uso habitacional de alta densidad, que deberán ocuparse conforme a lo dispuesto en este Programa Parcial de Urbanización.
- Dotar de 449 lotes urbanizados con los siguientes usos y destinos: 375 lotes Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, 19 lotes Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta, 13 lotes Mixtos de Barrio Intensidad Alta, 38 lotes Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta y 4 lotes para Área de Cesión.
- Integrar el presente fraccionamiento con usos habitacionales y de usos de comercio y servicios de barrio, con los desarrollos al norte y al oriente del mismo.
- Prever los mecanismos, programas de obras y acciones para complementar y dotar al fraccionamiento de los servicios urbanos básicos previsto por la Ley y las áreas de cesión para los destinos previstos para el buen funcionamiento vecinal.
- Conservar los elementos arbóreos relevantes e inducir el arbolado de calles y espacios verdes, públicos y privados para mejorar el micro clima y la imagen urbana de esta nueva unidad habitacional de la ciudad.

**QUINTO.-** Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Estudio del Programa Parcial de Urbanización denominado "**BOSQUES DEL SUR, CUARTA SECCIÓN**", elaborado por el M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD, Perito en Proyectos de Urbanización, registrado en el H. Ayuntamiento con el número PU-13-02-RF, se advierte que el mismo cumple con los requisitos que marca la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima en sus artículos 275, 276, 277 y 278. Lo anterior, se robustece con el Dictamen Técnico de Factibilidad de fecha 06 de julio del 2018, suscrito por la C. Directora de Desarrollo Urbano M.N.U ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR, en el que se hace constar que la Dirección de Desarrollo Urbano, analizó el contenido del Proyecto, verificando que existe congruencia técnica y legal, por lo que se otorga la viabilidad del Programa, a solicitud de la empresa Promotora HAUSBAUER, S.A. de C.V., representada por el C. GUILLERMO ELIGIO JUÁREZ GONZÁLEZ, en su carácter de Presidente de la citada empresa.

**SEXTO.-** Que en reunión celebrada por los integrantes de la Comisión que dictamina, el día 20 de julio del 2018 efectuaron el análisis de las documentales presentadas por la Dirección, determinando que el Promotor cumplió con la normatividad urbanística, otorgando la factibilidad del proyecto "**BOSQUES DEL SUR, CUARTA SECCION**".

**SEPTIMO.-** Que la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, en su artículo 45, fracción II, incisos b), c) y d), 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, formular, aprobar y administrar la zonificación y el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, participar en la incorporación de nuevas reservas territoriales, y con fundamento en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; que, en su artículo 21, fracción VIII y XI y 59, disponen 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.

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 el Proyecto del Programa Parcial de Urbanización denominado "**BOSQUES DEL SUR, CUARTA SECCIÓN**", que promueve la empresa **HAUSBAUER, S.A. de C.V.**, a través de su Apoderado General **C. GUILLERMO ELIGIO JUÁREZ GONZÁLEZ**, puesto que satisface los requisitos que al efecto establecen los artículos 43, 57, 58, 275, 276 y 277 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, mismo que se encuentra ubicado al sur de la Ciudad de Colima, y que pretende urbanizar una superficie de 115,531.61M<sup>2</sup>, con los usos y destinos referidos en el **CONSIDERANDO TERCERO** de este Dictamen.

**SEGUNDO.-** Para los efectos legales correspondientes por conducto de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se dé trámite ante la Secretaría General de Gobierno a la publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" del programa Parcial de Urbanización denominado "**BOSQUES DEL SUR, CUARTA SECCION**", así mismo proceda a su inscripción en el Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima, procedimientos que deben realizarse dentro del término de 30 días naturales a partir de su aprobación, tal y como lo establecen los artículos 71 y 283 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. El costo de dicha publicación e inscripción será cubierto por el Urbanizador.

**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, incluyendo las obras de infraestructura y equipamiento que correspondan a las áreas de cesión para destinos las cuales se habilitarán para su inmediata utilización, las correspondientes a espacios abiertos o áreas verdes con juegos infantiles. De acuerdo al artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente y 146 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima.

Dado en el Salón de Cabildos en la ciudad de Colima, Col., a los 24 veinticuatro días del mes de julio del año 2018.

Atentamente

**LA COMISION DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

**LIC. GERMAN SANCHEZ ALVAREZ**

Regidor, Presidente

**LIC. OSCAR A. VALDOVINOS ANGUIANO**

Regidor, Secretario

**LIC. INGRID ALINA VILLALPANDO VALDEZ**

Regidora, Secretaria



**UNIDOS  
POR COLIMA**  
H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA 2015 - 2018

**SECRETARIA**

C. Torres Quintero No. 85 Colima, Col. C.P. 28000  
Tel. 316-3830



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

**MEMORANDUM N° S-829/2018**

**LIC. GERMAN SANCHEZ ALVAREZ,**

Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda,  
Presente.

Por instrucciones del C. Presidente Municipal, M.C.S. Héctor Insúa García, remito a usted el Memorandum N° DGDS-DDU-123/2018, suscrito por la **M.N.U. Arq. Vanessa Hoyos Villaseñor, Directora de Desarrollo Urbano**, mediante el cual envía el **Dictamen Técnico** que contiene el **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "BOSQUES DEL SUR, CUARTA SECCION"**.

Lo anterior, para que la Comisión que usted preside emita el dictamen que considere debe ser presentado al H. Cabildo.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

*Recibi  
9/Julio/2018  
Lic. Ger. Sanchez Alvarez  
MUN*

Atentamente.

Colima, Col., 9 de julio de 2018.

**EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,**



**ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN.**

H. Ayuntamiento de Colima  
**SECRETARÍA**

c.c.p.- Lic Oscar A. Valdovinos Anguiano.- Secretario de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda.-  
c.c.p.- Lic. Ingrid Alina Villalpando Valdez.- Secretaria de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda.-  
**FSR\*lore**





DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
V. Carranza No. 90 Planta Alta Colima, Col. C.P. 28000  
Tel. 316-3883



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

Memorándum.- DGDS-DDU-123/2018.-  
Colima Col. 06 de Julio de 2018.

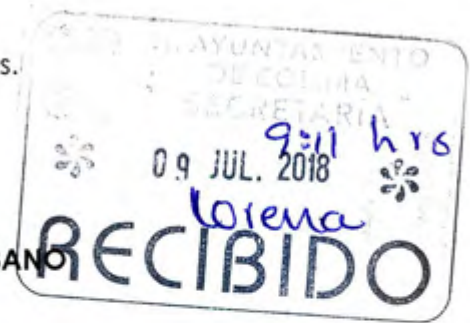
**ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN.**  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA.  
Presente.

Por el presente me permito enviar a Usted, el **DICTAMEN TECNICO** que contiene el **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "BOSQUES DEL SUR, CUARTA SECCIÓN"** ubicado al sur de la Ciudad de Colima, lo anterior para su revisión por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Cabildo y así estar en condiciones de continuar con el trámite correspondiente.

Sin otro en particular, quedo a sus distinguidas consideraciones.

Atentamente,  
**LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO**

**M.N.U. ARG. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR.**  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



C.c.p. LIC. GERMÁN SÁNCHEZ ÁLVAREZ.- Regidor, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Cabildo.-  
VHVMAC/Juanita\*





**UNIDOS  
POR COLIMA**  
M. AYUNTAMIENTO DE COLIMA 2015 - 2018

DIRECCIÓN DE  
**DESARROLLO URBANO**  
V. Carranza No. 90 Planta Alta Colima, Col. C.P. 28000  
Tel. 316-3883



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

## DICTAMEN TÉCNICO

### PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "BOSQUES DEL SUR, CUARTA SECCIÓN"

De acuerdo a la solicitud que hace el Promotor HAUSBAUER, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y/o ARQ. GUILLERMO ELIGIO JUÁREZ GONZÁLEZ, Presidente de la empresa denominada Hausbauer, S.A. de C.V. a través del M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud, Perito Urbano registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU-13-02-RF, para el trámite correspondiente al **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "BOSQUES DEL SUR, CUARTA SECCIÓN"**, ubicado al sur de la Ciudad de Colima, esta Dirección de Desarrollo Urbano, 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 alineamientos establecidos por los artículos 275, 276, 277 y 278 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Colima, Col., 06 de Julio del 2018.  
Atentamente.

**M.N.U. ARG. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR.**  
Directora de Desarrollo Urbano

DIRECCIÓN DE  
DESARROLLO URBANO

VHV/Juanita\*