**ACTA DE LA TRIGESIMO CUARTA SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**

En la ciudad de Chihuahua, Chih., siendo las 08:12 horas del día miércoles 11 de enero de 2018, encontrándose presente las personas que más adelante se señalan, en la sala de juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, se llevó a cabo la TRIGESIMO CUARTA SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, bajo el siguiente orden del día:

**I.- LISTA DE ASISTENCIA Y DECLARACIÓN EN SU CASO DE QUÓRUM LEGAL.**

Se procede a tomar lista de asistencia estando presentes por parte de la **Comisión de Regidores la** Arq. Adriana Diaz Negrete, Lic. Rosa Isela Gaytan Díaz, Lic. Javier Sánchez Herrera, Lic. Germán Ávila Hernández, Lic. Carlos Eduardo Raynal Reygadas en su carácter respectivo de Presidenta, Secretaria y Vocales de la Comisión por lo que se cuenta con quórum legal y serán válidos los acuerdos tomados.

Asimismo se encuentra presente la Regidora Verónica Grajeda Villalobos, por parte de la **Contraloría Jurídica** el Lic. Luis Fernando Proo Chavira; por parte de la **Sindicatura** la Arq. Salma Máynez Villalobos, por parte de la **Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología**, el Ing. Gabriel Martin Valdez Juárez, en su carácter de Encargado del Despacho, Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela Subdirector de Programación Urbana, Arq. Jesús Alfonso Vargas González Jefe del Departamento de Control y Evaluación de Fraccionamientos, la Arq. Graciela Zamora Fiero Jefa del Departamento de Análisis y Directrices, Arq. Miguel Benavidez Pérez Jefe del Departamento de Departamento de Nomenclatura y Número Oficial, Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela Coordinador Técnico; por parte del **Instituto Municipal de Planeación**, el Arq. Claudio Fierro Islas Subdirector Técnico; por parte de la **Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda** la Arq. Gabriela Becerra Hernández; como asesores de los Regidores se encuentran presentes; Lic. Gabriel Martínez, Lic. Andrea Ornelas, Lic. Karina Castillo, Lic. Alejandro Jiménez y Arq. Stephanie Aragón.

**II.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA**

La Regidora Adriana Diaz comenta que se agregaron dos puntos más al orden del día que se mandó y se somete a consideración de los miembros de la Comisión, el cual es aprobado por unanimidad de votos.

**III.- LECTURA Y APROBACION DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR**

En virtud de que el proyecto de acta de la sesión anterior, fue distribuida con anterioridad a esta sesión a los miembros de la Comisión, se omite su lectura y no habiéndose presentado alguna observación a dicho proyecto de acta, se sometió a la consideración de los regidores presentes, siendo aprobada en su contenido por **UNANIMIDAD,** procediendo a su firma por los que intervinieron en la misma y así quisieron hacerlo.

**IV.-** En uso de la palabra la Regidora Adriana Diaz presenta al Ing. Gabriel Valdez como nuevo Director, a quien le cede el uso de la palabra. El Ing. Valdez da la bienvenida y manifiesta que él continuará trabajando pero ahora lo hará como director, por lo cual reitera el compromiso de

trabajar de forma profesional y presenta al Arq. Juan Carlos Chaparro quien estará a cargo de la Subdirección de Programación Urbana.

**V.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL EN SU CARÁCTER DE C. MANUEL MARQUEZ CORDOVA EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "GRUPO YEGISHUMA, S.A. DE C.V." Y EL C.C.P. NAHUN ALFREDO TREJO PEREZ EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO A FIN DE OBTENER LA APROBACION PARA MODIFICAR EL ACUERDO DE CABILDO S.E. 04/16 DE FECHA 6 DE OCTUBRE DE 2016, MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZO EL CONDOMINIO COMERCIAL DENOMINADO "MASTER PLAZA", EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLIGONO DE 6,781.282 $M^2$.**

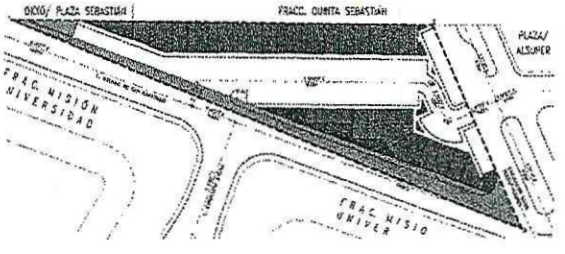
El Arq. Vargas en uso de la palabra, señala que se trata de una modificación al acuerdo de Ayuntamiento, la cual consiste en un cambio de propietario, la empresa a desarrollar el fraccionamiento es Grupo Yegishuma, S.A. De C.V. y C. P. Nahúm Alfredo Trejo Pérez es el propietario, por eso quiere que salga su nombre en el acuerdo ya que únicamente aparece el nombre del promotor.

LOCALIZACIÓN




La siguiente es la propuesta de lotificación que ya fue debidamente aprobada por la Comisión de Regidores, así como la relación general de superficies.

PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN




COMERCIAL
SERVICIOS
JARDINES
AFECTACIÓN VIAL

RELACIÓN DE SUPERFICIES

**RELACIÓN GENERAL DE SUPERFICIES**

| Uso de Suelo | Superficie, m2 | Lotes |
|---|---|---|
| AREAS PRIVATIVAS | | |
| Unidades Privativas | 2,187.871 | 31 |
| AREAS COMUNES | | |
| Jardines | 261.87 | 7 |
| Servicios | 88.45 | 3 |
| Sup. Estacionamiento | 1,540.955 | 5 |
| Sup. Caseta | 9.250 | 1 |
| Circulación Interior | 1,465.017 | N/A |
| Donación para vialidad | 1,227.861 | 1 |
| TOTAL | 6,781.282 | 48 |

El Regidor Sánchez Pregunta que si se trata de una copropiedad o solo está a nombre de la persona moral. A lo que le responde el Arq. Vargas que la moral y el particular son copropietarios.

**UNA VEZ QUE SE PRESENTÓ EL PUNTO LA REGIDORA ADRIANA DIAZ SOMETE A VOTACIÓN LA MODIFICACIÓN PROPUESTA SOBRE EL ACUERDO DE CABILDO S.E. 04/16, LA CUAL SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS.**

**VI.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL C. SERGIO H. NEVAREZ BATISTA EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "MOSKVA DESARROLLOS S.A. DE C.V.", A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "BERNA RESIDENCIAL", EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA PONIENTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLÍGONO DE 13,377.19 M$^2$.**

El Arq. Vargas en uso de la palabra señala la ubicación del predio y comenta que tiene uso de suelo h-45, las líneas son parte de las trazas que indica el plan de desarrollo urbano, este fraccionamiento tiene acceso por la lateral Río Chuviscar, que también se conoce como Benedicto XVI.

LOCALIZACIÓN




La siguiente es la propuesta de lotificación, en la cual se aprecia que la donación que debe otorgar el desarrollador lo hace dentro del polígono, por lo que la superficie de donación es en relación al predio




En base a la consideración de la lateral Río Chuviscar, existe una superficie de terreno entre el fraccionamiento y la calle, por lo cual una de las condicionantes que se le puso es que busque al propietario y compre o garantice el acceso al predio. La Siguiente es la relación de superficies generales.

**RELACION DE SUPERFICIES GENERAL**

| | | |
|---|---|---|
| HABITACIONAL | 36 | 8,186.20 |
| AREA VERDE | 2 | 631.01 |
| EQUIPAMIENTO VECINAL | 1 | 869.51 |
| AREA JARDINADA | 1 | 57.64 |
| VIALIDAD | N/A | 3,632.83 |
| T O T A L | 40 | 13,377.19 |

En cuanto la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano, se tiene la número 406 con nombre Pedro de Jesús Maldonado y 473 con nombre Lateral Río Chuviscar, se muestra con la intención de que se observe cómo será la conexión la avenida Teófilo Borunda, por lo cual el desarrollador deberá de consolidar las vialidades para ingresar a la Teófilo Borunda.

El Arq. Fierro pregunta que en qué etapa se revisa la conexión a la calle, ya que como se mencionó tiene que celebrar una acuerdo o convenio para poder adquirir la tierra que le da acceso a la propiedad, a lo que el Lic. Fernando Proo le informa que previo a la aprobación en Ayuntamiento se debe garantizar el acceso por medio de escritura pública o por medio de un mandato de actos de administración y dominio sobre el predio.

**DEBIDAMENTE EXPUESTO EL PUNTO, LA REGIDORA ADRIANA DIAZ SOMETE A VOTACIÓN LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO BERNA RESIDENCIAL, EL CUAL SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS.**

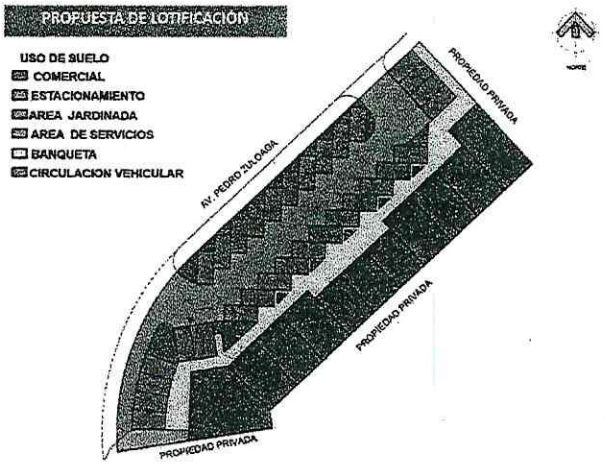
**VII.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. SALVADOR BELTRAN SAENZ EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "PROYECTOS INMOBILIARIOS HERMES S.A. DE C.V.", A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL CONDOMINIO COMERCIAL DENOMINADO**

**"PLAZA CALERES", EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA PONIENTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLÍGONO DE 1,999.25 M2.**

El Arq. Vargas en uso de la palabra explica que se trata de un condominio comercial el cual se ubica en la Avenida Pedro Zuloaga, con uso de suelo comercio y servicios.




La siguiente es la propuesta de lotificación y relación de superficies.




**RELACION DE SUPERFICIES**

| | | |
|---|---|---|
| AREA PRIVATIVA | | |
| AREA COMERCIAL | 11 | 712.05 |
| USO COMUN | | |
| AREA JARDINADA | 20 | 107.35 |
| AREA DE SERVICIO | 1 | 29.83 |
| CIRCULACION VEHICULAR | 1 | 414.85 |
| BANQUETA | 1 | 263.56 |
| ESTACIONAMIENTO | 5 | 471.61 |
| T O T A L | 39 | 1,999.25 |

Comenta el Arq. Vargas que por la superficie del predio no existe donación ya que no excede de 2,000 metros cuadrados, y solo después de esta superficie tiene la obligación de donar.

La Regidora Adriana Diaz comenta que si quedaría condicionado para que desarrolle la calle al frente de la propiedad, a lo que le responde el Arq. Vargas que se deberá consolidar la calle que le de acceso a la propiedad.

El Regidor Carlos Raynal señala que en la Avenida Pedro Zuloaga existen tramos de la vialidad que tiene diferentes secciones empezando desde la CANACO hasta donde está la escuela Hamilton, se abre y se cierra, según se fueron dando los servicios, y pregunta cómo va a ser la sección vial ahí.

El Arq. Fierro señala que a solicitud de la Dirección de Desarrollo Urbano el IMPLAN hizo un análisis de la zona, por lo que sabe que ese tramo tiene una sección de 17 metros para dos carriles por sentido, aquí lo importante es que la vialidad conserve la capacidad.

La Regidora Adriana Diaz señala que en un año salió el PDU con la sección autorizada de calle con 17 metros, por lo que los que en ese momento compraron no incumplieron al llevar a cabo sus construcciones.

La Regidora Rosa Isela Gaytán pregunta que si puede existir algún problema para salir del fraccionamiento, a lo que el Arq. Vargas contesta que se le pidió al promotor modificar el geométrico para que de esa manera no queda un punto ciego para incorporarse a la vialidad

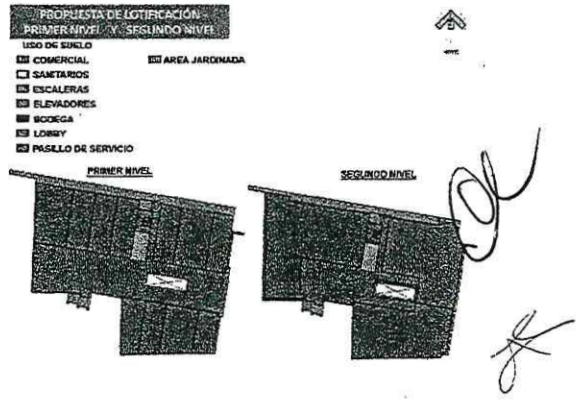
**DEBIDAMENTE EXPUESTO EL PUNTO, LA REGIDORA ADRIANA DIAZ SOMETE A VOTACIÓN LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL CONDOMINIO COMERCIAL DENOMINADO PLAZA CALERES, EL CUAL SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS.**

**VIII.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL C. MANUEL ANTONIO MILAN REYES EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "DESARROLLADORA PLAZA PERIFERICO SAPI DE C.V.", A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL CONDOMINIO COMERCIAL DENOMINADO "HIGHSQ MEETPOINT", EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLÍGONO DE 2,732.026 M$^2$.**

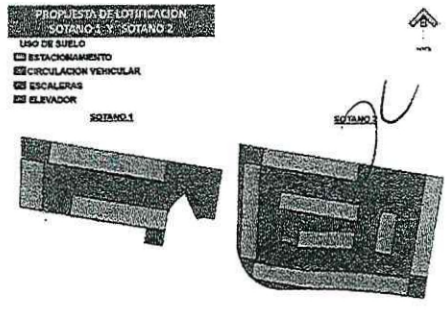
En el esquema se observa el Periférico de la Juventud y la calle Hacienda los Morales; tiene uso de suelo de comercio y servicios, con la siguiente propuesta de lotificación:




PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN
PLANTA BAJA
USO DE SUELO
COMERCIAL
ESTACIONAMIENTO
CASETA
AREA DE CONTENEDORES
BANQUETA
CIRCULACION VEHICULAR
SANITARIOS
ESCALERAS
ELEVADORES
BODEGA
LOBBY
FUENTE
PASILLO DE SERVICIO
PLANTA BAJA
MEZZANINE
PROL. DE LA JUVENTUD
C. HACIENDA DE LOS MORALES


PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN
PRIMER NIVEL Y SEGUNDO NIVEL
USO DE SUELO
COMERCIAL
SANITARIOS
ESCALERAS
ELEVADORES
BODEGA
LOBBY
PASILLO DE SERVICIO
AREA JARDINADA
PRIMER NIVEL
SEGUNDO NIVEL


PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN
TERCER NIVEL Y CUARTO NIVEL
USO DE SUELO
COMERCIAL
SANITARIOS
ESCALERAS
ELEVADORES
BODEGA
LOBBY
PASILLO DE SERVICIO
AREA JARDINADA
TECHUMBRE
TERCER NIVEL
CUARTO NIVEL


PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN
SOTANO 1 Y SOTANO 2
USO DE SUELO
ESTACIONAMIENTO
CIRCULACION VEHICULAR
ESCALERAS
ELEVADOR
SOTANO 1
SOTANO 2


PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN
SOTANO 3
USO DE SUELO
ESTACIONAMIENTO
CIRCULACION VEHICULAR
ELEVADOR

## RELACION DE SUPERFICIES GENERAL

| USO | LOTES | SUPERFICIE M2 |
|---|---|---|
| SUPERFICIE DE POLIGONO | | 2,732,026 |
| AREAS PRIVATIVAS | | |
| COMERCIAL | 26 | 4,352 837 |
| TOTAL AREAS PRIVATIVAS | 26 | 4,852.661 |
| AREAS COMUNES | | |
| ELEVADORES | 17 | 147 446 |
| ESCALERAS | 7 | 104.881 |
| AREA DE CONTENEDORES | 1 | 73.854 |
| CASETA DE VIGILANCIA | 1 | 11 932 |
| BODEGA | 5 | 26 040 |
| JARDINERA | 9 | 109 010 |
| HUMIL | 1 | 73 851 |
| TECHUMBRE | 1 | 1,460 899 |
| CIRCULACION VEHICULAR | 4 | 3,875 247 |
| BANQUETA | 1 | 529.491 |
| LOBBY | 3 | 1,513.242 |
| PASILLOS DE SERVICIO | 1 | 350.508 |
| SANITARIOS | 5 | 113.241 |
| ESTACIONAMIENTO | 19 | 2,974 741 |
| TOTAL AREAS COMUNES | 72 | 11,423.062 |
| DESLINDE | 103 | 16,815.613 |
| DONACION DE EQUIPAMIENTO FUERA DE POLIGONO | 1 | 5,673.65 |
| TOTAL | 101 | 21,684.383 |

## RELACION DE SUPERFICIES

PLANTA BAJA

| USO | LOTES | SUPERFICIE M2 |
|---|---|---|
| AREAS PRIVATIVAS | | |
| COMERCIAL | 11 | 923.334 |
| AREA COMUN | | |
| ESTACIONAMIENTO | 2 | 212.702 |
| CIRCULACION VEHICULAR | 1 | 288.976 |
| ELEVADORES | 2 | 22 439 |
| ESCALERAS | 1 | 15.240 |
| BANQUETA | 1 | 529.491 |
| LOBBY | 1 | 419.746 |
| AREA DE CONTENEDORES | 1 | 73.854 |
| CASETA DE VIGILANCIA | 1 | 11.932 |
| BODEGA | 1 | 4.000 |
| HUMIL | 1 | 73.851 |
| PASILLOS DE SERVICIO | 1 | 105 763 |
| SANITARIOS | 1 | 25.345 |
| TOTAL | 26 | 2,732.026 |

MEZZANINE

| USO | LOTES | SUPERFICIE M2 |
|---|---|---|
| AREAS PRIVATIVAS | | |
| COMERCIAL | N/A | 581.077 |
| AREA COMUN | | |
| ELEVADORES | 1 | 7.996 |
| ESCALERAS | 1 | 15.240 |
| LOBBY | 1 | 41.614 |
| BODEGA | 1 | 4.000 |
| SANITARIOS | 1 | 11.881 |
| TOTAL | 14 | 664.368 |

## RELACION DE SUPERFICIES

1er NIVEL

| USO | LOTES | SUPERFICIE M2 |
|---|---|---|
| AREAS PRIVATIVAS | | |
| COMERCIAL | 12 | 877.836 |
| AREA COMUN | | |
| ELEVADORES | 2 | 22.439 |
| ESCALERAS | 1 | 15.240 |
| LOBBY | 1 | 420.179 |
| BODEGA | 1 | 4.000 |
| PASILLOS DE SERVICIO | 1 | 105.763 |
| SANITARIOS | 1 | 25.345 |
| TOTAL | 19 | 1,526.484 |

2do NIVEL

| USO | LOTES | SUPERFICIE M2 |
|---|---|---|
| AREAS PRIVATIVAS | | |
| COMERCIAL | 3 | 1,314.472 |
| AREA COMUN | | |
| ELEVADORES | 2 | 22.439 |
| ESCALERAS | 1 | 15.240 |
| LOBBY | 1 | 252.876 |
| BODEGA | 1 | 4.000 |
| JARDINERA | 3 | 54.91 |
| PASILLOS DE SERVICIO | 1 | 90.730 |
| SANITARIOS | 1 | 25.345 |
| TOTAL | 13 | 1,829.821 |

## RELACION DE SUPERFICIES

3er NIVEL

| USO | LOTES | SUPERFICIE M2 |
|---|---|---|
| AREAS PRIVATIVAS | | |
| COMERCIAL | 3 | 1,337.440 |
| AREA COMUN | | |
| ELEVADORES | 2 | 22.439 |
| ESCALERAS | 1 | 15.240 |
| LOBBY | 1 | 280.875 |
| BODEGA | 1 | 4.000 |
| JARDINERA | 3 | 54.100 |
| PASILLOS DE SERVICIO | 1 | 88.863 |
| SANITARIOS | 1 | 25.345 |
| TOTAL | 13 | 1,828.302 |

TECHUMBRE

| USO | LOTES | SUPERFICIE M2 |
|---|---|---|
| AREA COMUN | | |
| TECHUMBRE | 1 | 1,400.999 |
| ESCALERAS | 1 | 8.785 |
| ELEVADORES | 1 | 14.941 |
| TOTAL | 3 | 1,514.725 |

## RELACION DE SUPERFICIES

SOTANO 1

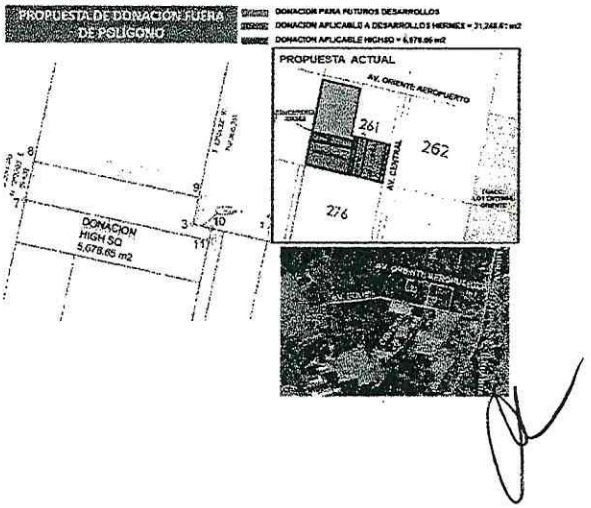
| USO | LOTES | SUPERFICIE M2 |
|---|---|---|
| AREA COMUN | | |
| ESTACIONAMIENTO | 3 | 411.324 |
| CIRCULACION VEHICULAR | 1 | 503.215 |
| ESCALERAS | 1 | 19.696 |
| TOTAL | 6 | 934.235 |

SOTANO 2 Y 3

| USO | LOTES | SUPERFICIE M2 |
|---|---|---|
| AREA COMUN | | |
| ESTACIONAMIENTO | 7 | 1,175.357 |
| CIRCULACION VEHICULAR | 1 | 1,541.728 |
| ELEVADORES | 1 | 14.941 |
| TOTAL | 9 | 2,732.026 |

Este condominio pretende otorgar la donación que le corresponde fuera de polígono, la cual corresponde a un polígono mayor en la cual se han aplicado donaciones de otros desarrollos.




La Regidora Adriana Diaz señala que entre varios desarrolladores se acercaron a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología para ver en donde necesitaba el Municipio terreno y presentaron una propuesta en conjunto de donaciones de diferentes proyecto, por eso se buscó donar en ese lugar

**LA REGIDORA ADRIANA DIAZ SOMETE A VOTACIÓN LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL CONDOMINIO COMERCIAL DENOMINADO "HIGHSQ MEETPOINT" EL CUAL SE APRUEBA POR MAYORÍA DE VOTOS CON LA ABSTENCIÓN DEL REGIDOR GERMÁN ÁVILA.**

**IX.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL C. FRANCISCO XAVIER QUINTERO REY EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "QUMA SERVICES MEXICO, S.A. DE C.V." A FIN DE OBTENER LA APROBACION PARA MODIFICAR LA AUTORIZACION DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, DE LA SESION CELEBRADA EL DÍA 12 DE ENERO DE 2017 MEDIANTE LA CUAL SE APROBÓ EL ANTEPROYECTO DEL CONDOMINIO INDUSTRIAL DENOMINADO "BODEGAS QUMA", EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLIGONO DE 14,395.41 M2.**

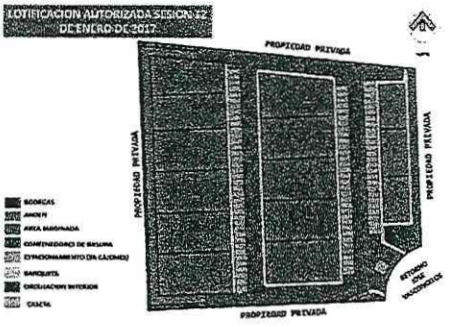
El Arq. Vargas comenta que se trata de una modificación a la aprobación, para relotificar los lotes previamente aprobados. Uno de los lotes se reduce en superficie para hacer de mayor superficie dos lotes, esta es la ubicación del fraccionamiento:

PLANTA DE LOCALIZACION

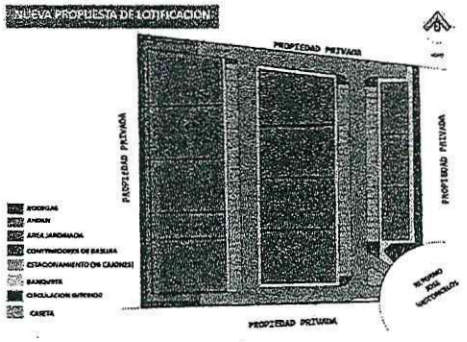


En las siguientes imágenes se aprecia que es lo que ya fue aprobado por el Ayuntamiento y que es lo que se solicita modifcar.

LOTIFICACION AUTORIZADA SESION 12 DE ENERO DE 2017




NUEVA PROPUESTA DE LOTIFICACION




RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO GENERAL

AUTORIZADA SESION 12 DE ENERO DE 2017

| | | |
|---|---|---|
| UNIDADES PRIVATIVAS | 14 | 7,702.18 |
| AREA COMUN | | |
| AREA VERDE | 7 | 741.34 |
| BANQUETA | 4 | 993.56 |
| ANDEN | 1 | 658.29 |
| CONTENEDORES DE BASURA | 1 | 9.77 |
| ESTACIONAMIENTO | 3 | 1,443.71 |
| CIRCULACION VEHICULAR | 1 | 2,817.88 |
| CASETA | 1 | 31.65 |
| TOTAL | 32 | 14,396.41 |

MODIFICACION

| | | |
|---|---|---|
| UNIDADES PRIVATIVAS | 12 | 7,794.45 |
| AREA COMUN | | |
| AREA VERDE | 7 | 719.92 |
| BANQUETA | 4 | 1,088.29 |
| ANDEN | 1 | 473.86 |
| CONTENEDORES DE BASURA | 1 | 32.14 |
| ESTACIONAMIENTO | 3 | 1,444.55 |
| CIRCULACION VEHICULAR | 1 | 2,792.42 |
| CASETA | 1 | 49.74 |
| TOTAL | 30 | 14,395.41 |

Señala el Arq. Vargas, que como se observa en las imágenes se solicita una reducción de 14 lotes a 12 lotes, en color rojo se observan las áreas que sufren modificación, la cual cumple con los reglamentos y planes establecidos.

El Regidor Carlos Raynal pregunta que si es el predio que fueron a visitar y que tiene material de construcción, a lo que le informa el Arq. Vargas que con el estudio de impacto ambiental ellos tienen que señalar en donde será la disposición final de ese material.

La Regidora Diaz pide que como cultura general en la próxima reunión se les informe en donde se va a depositar este material.

**LA REGIDORA ADRIANA DIAZ SOMETE A VOTACIÓN LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA, LA CUAL SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS.**

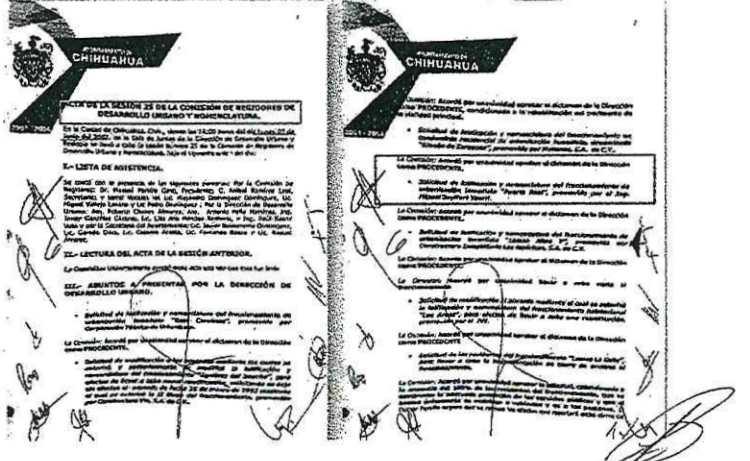
**X.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL L.A.E. JORGE ANDRES DE LA ROSA RIOS EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "DESARROLLOS URBANISTICOS Y VIALIDADES, S.A. DE C.V." A FIN DE OBTENER LA APROBACION PARA MODIFICAR LA AUTORIZACION DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, DE LA SESION CELEBRADA EL DÍA 03 DE JUNIO DE 2002 MEDIANTE LA CUAL SE APROBÓ EL ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "PUERTA REAL", EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLIGONO DE 11,899.1182 M2.**

El Arq. Vargas comenta que se trata de una modificación al acuerdo, la cual consiste en una relotificación del fraccionamiento, la cual se aprecia en la siguiente imagen.

**LOCALIZACIÓN**

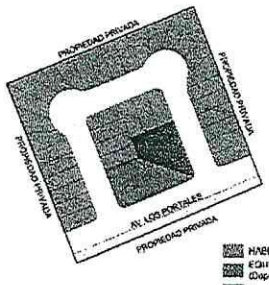



**ACTA DE REGIDORES DE FECHA 03 DE JUNIO DE 2002**

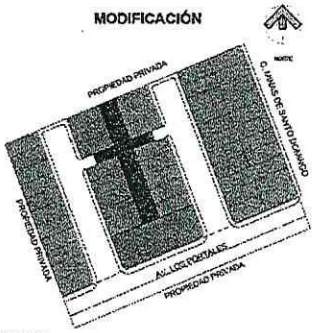


**PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN**

**AUTORIZACIÓN**




**MODIFICACIÓN**



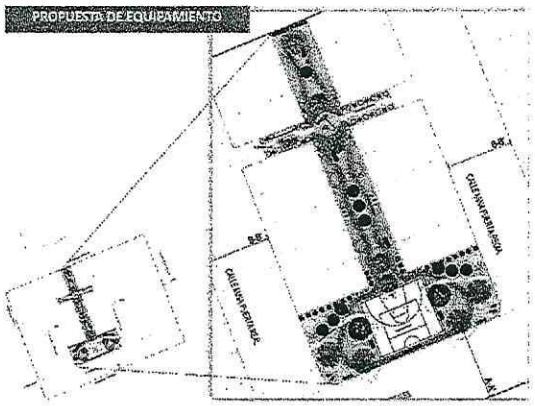

**RELACION DE SUPERFICIES**

**RELACIÓN GENERAL DE SUPERFICIES**

**MODIFICACIÓN**

| USO | SUPERFICIE | LOTES |
|---|---|---|
| HABITACIONAL | 5,974.57 | 49 |
| EQUIPAMIENTO (Deportivo y/o recreativo) | 730.84 | 1 |
| ÁREA VERDE | 631.58 | 1 |
| BARDA MUNICIPAL | 38.40 | 4 |
| AFECTACIÓN (CFE) | 2,014.7937 | 1 |
| VIALIDAD | 2,508.9345 | N/A |
| **SUPERFICIE TOTAL** | **11,899.1182** | **56** |

**PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO**




El Arq. Vargas señala que como parte del riesgo que ocurre cuando se establece o se diferencia de acuerdo a lo que permite el reglamento de dosificar área verde y equipamiento en la donación, pudiera ser que en algún momento se construya una barda aquí para el equipamiento y se quedara el área verde como callejón, por esa razón la condicionante que se le está poniendo a esta empresa es que habilite todo el área de equipamiento como una unidad recreativa o deportiva que garantice que sea un solo predio sin diferencia.

La Regidora Adriana Diaz señala que en la visita que se hizo, se observó este callejón en la parte trasera de estas viviendas y en la parte superior existe un traspatio, por eso considera que este callejón podría ser una zona de problemática, ya que este fraccionamiento queda abierto. Solicita si se puede dialogar con el desarrollador para que se modifique el proyecto y que el área verde no quede entre los lotes formando un callejón.

El Ing. Valdez señala que en su momento se le consultó al promotor el por qué lo planteaba así, y nos informó que los lotes tienen un tamaño estándar y que corresponden al tipo de crédito que se puede usar ahí, que si los juntan y se traslada el área verde al frente del fraccionamiento, ya no le va a dar al valor del crédito.

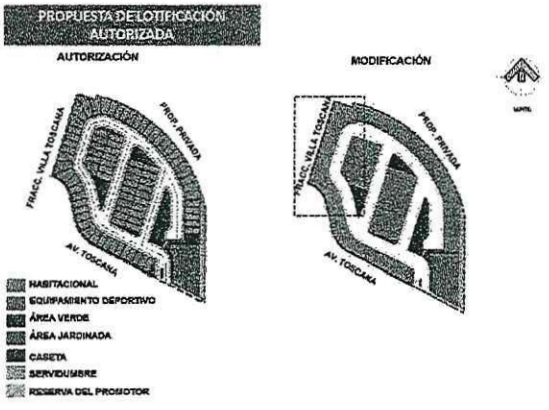
Una vez que fue presentado el punto, se acuerda dejar pendiente la aprobación del presente asunto, para que se platique con el desarrollador y se haga otra propuesta de lotificación.

**XI.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL C.P. LUIS ALFONSO ANCHONDO CUILTY EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "FIDEICOMISO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN NUMERO 19899" A FIN DE OBTENER LA APROBACION PARA MODIFICAR EL ACUERDO DE AYUNTAMIENTO S. O. 06/17 DE FECHA 29 DE MARZO DE 2017 MEDIANTE LA CUAL SE APROBÓ EL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "CALICANTO", EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA PONIENTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLIGONO DE 24,002.33 M2.**

El Arq. Vargas comenta que la modificación consiste en realizar un ajuste de superficie y cambio de propietario para que quede a favor de un fideicomiso, esta es la ubicación del fraccionamiento.




Como se observa enseguida, el polígono del lado izquierdo es el aprobado anteriormente y el de la derecha es la nueva propuesta de lotificación. Cuando ellos ingresaron la solicitud de fraccionamientos, había cuatro lotes del fraccionamiento colindante que estaban invadiendo un metro, entonces deslindaron ese espacio para poder seguir con proceso de diseño y que se le aprobara el conjunto. Comenta la empresa que llegaron a un acuerdo con ellos, por eso están solicitando que se sume ese metro al desarrollo de ellos.



El cambio de propietario consiste en trasladar la propiedad al fideicomiso inmobiliario con derecho de reversión número 19899.

La Regidora Adriana Diaz comenta que el día que fueron a visitar el lugar, se estacionaron en la parte que está señalada como equipamiento deportivo y ésta es una rampa, de hecho esta pavimentada con asfalto y no puede usarse como equipamiento deportivo, por eso habría que revisar cómo se va a recibir esta área de equipamiento, porque en las condiciones en que esta no se observa como lo van hacer.

El Arq. Vargas señala que la siguiente es la relación de superficies, en la cual se observa que áreas son las que se modifican.

**RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO**

**RELACIÓN GENERAL DE SUPERFICIES**

**AUTORIZADO**

| USO DE SUELO | SUPERFICIE (m2) | # DE LOTES |
|---|---|---|
| Habitacional | 11,949.97 | 87 |
| Donación Municipal | | |
| Área Verde | 1,367.61 | 3 |
| Equipamiento | 1,560.15 | 1 |
| Área Jardinada | 353.18 | 4 |
| Barda Municipal | 26.17 | 3 |
| Caseta | 19.79 | 1 |
| Servidumbre | 687.8 | 2 |
| Reserva del Promotor | 83.58 | 1 |
| Vialidad | 7,954.08 | - |
| SUPERFICIE TOTAL | 24,002.33 | 102 |

**MODIFICACIÓN**

| USO DE SUELO | SUPERFICIE (m2) | # DE LOTES |
|---|---|---|
| Habitacional | 11,959.53 | 87 |
| Donación Municipal | | |
| Área Verde | 1,367.61 | 3 |
| Equipamiento | 1,560.15 | 1 |
| Área Jardinada | 353.18 | 4 |
| Barda Municipal | 26.17 | 3 |
| Caseta | 19.79 | 1 |
| Servidumbre | 707.76 | 3 |
| Reserva del Promotor | 30.82 | 2 |
| Vialidad | 7,977.32 | - |
| SUPERFICIE TOTAL | 24,002.33 | 104 |

Continúa manifestando el Arq. Vargas que el de acuerdo a la ley, el equipamiento se tiene que entregar con puntas de servicio, y ya la ciudad le da el uso que determine.

La Regidora Adriana Diaz, comenta que si se va a entregar al Municipio ese equipamiento deportivo, al día hoy es una rampa que ya está pavimentada. Comenta que está consiente de la inversión que está haciendo la empresa en el muro de contención que se le solicito que hicieran, que la Dirección va todos los días a verificar que la compactación se esté haciendo correctamente, pero es necesario que se informe de qué manera se va a entregar ese terreno y si no, tendrá que modificar el área de donación ya que al Municipio no le sirve de nada un terreno así.

La Arq. Becerra comenta que existe un proceso de entrega-recepción que la Dirección de Desarrollo Urbano hace una inspección cuando el desarrollador lo solicita y en el caso de que no cumpla con las especificaciones del Reglamento, en este caso el área de equipamiento.

El Regidor Germán Ávila comenta que su sugerencia es que si se les informe que está sucediendo, porque si es muy obvio que va a quedar así pero que ya hicieron los caminos de acceso, donde va a haber una entrada.

El Arq. Vargas comenta que ese espacio en algún momento lo habilitaron para ir colocando material en el inicio de la obra, se verificara que la entrega sea en forma adecuada y si esta pavimentado, que se retire el pavimento.

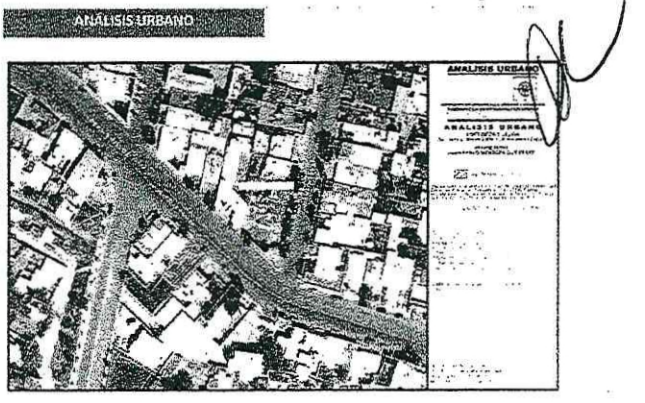
**LA REGIDORA DÍAZ SOMETE A VOTACIÓN LA MODIFICACIÓN PROPUESTA, LA CUAL SE APRUEBA POR MAYORÍA DE VOTOS CON UNA ABSTENCIÓN DE LA REGIDORA ROSA ISELA GAYTÁN, CON LA CONDICIONANTE DE QUE SE REVISE EL FIN DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.**

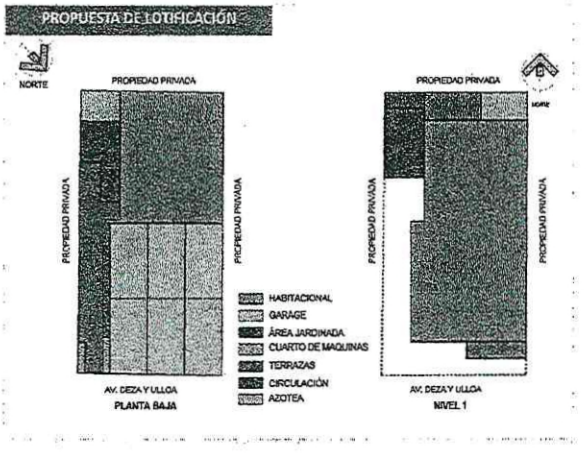
Siendo las 09:17 se retira la Regidora Rosa Isela Gaytán

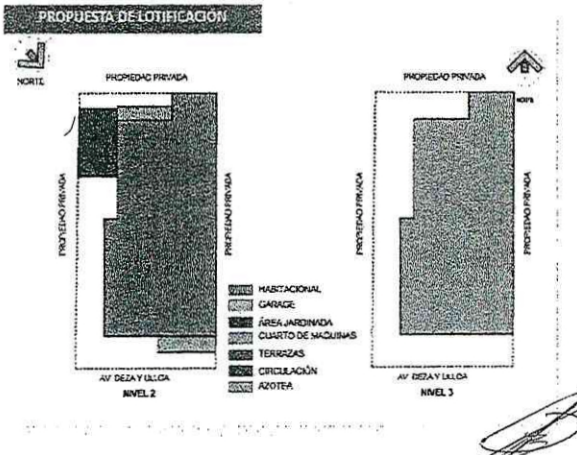
**XII.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL C. JUAN PABLO MENDOZA GUTIERREZ EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL CONDOMINIO HABITACIONAL DENOMINADO "LOFT DEZA Y ULLOA", EL CUAL SE UBICA EN AV DEZA Y ULLOA 3309. COL EMILIANO ZAPATA DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLÍGONO DE 217.55 $M^2$.**

El Arq. Vargas comenta que es un condominio habitacional ubicado cerca de la zona centro de la ciudad, de acuerdo al plan director urbano establece un uso de suelo habitacional con densidad H35, la propuesta de lotificación es planta baja más dos niveles, son 3 unidades privativas que proponen, una unidad privativa por nivel, como se muestra a continuación:



RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

**RELACIÓN GENERAL DE SUPERFICIES**

**CONDOMINIO**

| USO DE SUELO | SUPERFICIE M2 | LOTES |
|---|---|---|
| UNIDADES DE PROPIEDAD INDIVIDUAL | | |
| HABITACIONAL | 340.85 | 3 |
| GARAGE | 90.97 | 3 |
| CUARTO DE MÁQUINAS | 13.26 | 2 |
| TERRAZA | 23.16 | 4 |
| AZOTEA | 137.77 | 1 |
| UNIDADES DE USO COMÚN | | |
| CIRCULACIÓN | 57.32 | 3 |
| AREA JARDINADA | 20.019 | 3 |
| INSTALACIÓN GENERAL | 2.54 | 2 |
| SUPERFICIE TOTAL | 685.889 | 21 |

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

**RELACIÓN DE SUPERFICIES**

**PLANTA BAJA**

| USO DE SUELO | SUPERFICIE M2 | LOTES |
|---|---|---|
| UNIDADES DE PROPIEDAD INDIVIDUAL | | |
| HABITACIONAL | 72.40 | 1 |
| GARAGE | 90.97 | 3 |
| CUARTO DE MÁQUINAS | 6.50 | 1 |
| UNIDADES DE USO COMÚN | | |
| CIRCULACIÓN | 27.40 | 1 |
| ÁREA JARDINADA | 16.879 | 2 |
| INSTALACIÓN GENERAL | 2.54 | 2 |
| TOTAL | 216.489 | 10 |

**NIVEL 1**

| USO DE SUELO | SUPERFICIE M2 | LOTES |
|---|---|---|
| UNIDADES DE PROPIEDAD INDIVIDUAL | | |
| HABITACIONAL | 130.84 | 1 |
| TERRAZA | 13.67 | 2 |
| CUARTO DE MÁQUINAS | 6.76 | 1 |
| UNIDADES DE USO COMÚN | | |
| CIRCULACIÓN | 14.56 | 1 |
| AREA JARDINADA | 3.340 | 1 |
| TOTAL | 185.570 | 6 |

**NIVEL 2**

| USO DE SUELO | SUPERFICIE M2 | LOTES |
|---|---|---|
| UNIDADES DE PROPIEDAD INDIVIDUAL | | |
| HABITACIONAL | 137.61 | 1 |
| TERRAZA | 9.49 | 2 |
| AZOTEA | 137.77 | 1 |
| UNIDADES DE USO COMÚN | | |
| CIRCULACIÓN | 14.96 | 1 |
| TOTAL | 299.830 | 5 |

El Arq. Vargas comenta que en cuanto a la relación general de superficies se aprecia que son los 3 lotes habitacionales para una superficie de 340.85 m2, los cuartos de máquina, las terrazas, la azotea, el área de garaje, el área de usos comunes, área de circulación, área ajardinada para una superficie de 685.889 m2. En cuanto al desglose de superficies se observa que en la planta baja y en el primero y segundo nivel un lote habitacional por nivel, la superficie no está sujeta a donación.

El Regidor Germán Ávila señala que por ese lugar existe una subestación y se ve que vienen tres cables de alta tensión, por lo que pide que como seguridad se revise que no vaya a generar problema con este predio.

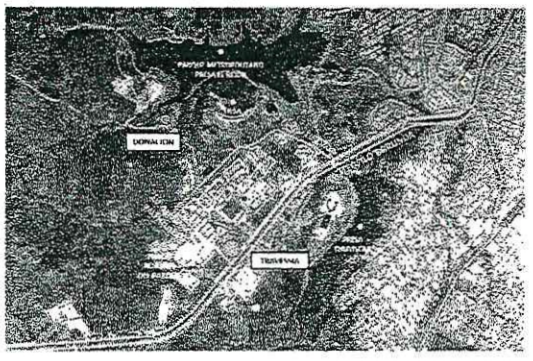
La Regidora Díaz comenta que es el terreno de al lado el que tiene la subestación, y que el día de ayer que veían el predio se platicó que se debería consultar a la C. F. E. para que ellos informen si existe algún riesgo.

**LA REGIDORA ADRIANA DIAZ SOMETE A VOTACIÓN LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL CONDOMINIO HABITACIONAL DENOMINADO "LOFT DEZA Y ULLOA", EL CUAL SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS.**

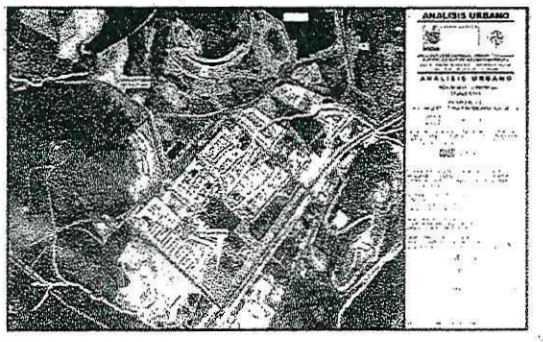
**XIII.- SOLICITUD PRESENTADA POR LA ARQ. PATRICIA IVONNE SANDOVAL EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "VGC ARQUITECTURA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.", A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN PARA MODIFICAR LA AUTORIZACION DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, DE LA SESION CELEBRADA EL DÍA 30 DE NOVIEMBRE DE 2017 MEDIANTE LA CUAL SE APROBO EL ANTEPROYECTO DEL CONDOMINIO COMERCIAL DENOMINADO "TRAVESSIA", EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA SUR PONIENTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLÍGONO 20,421.7609 M$^2$.**

El Arq. Vargas comenta que la modificación consiste en eliminar la condicionante indicada en el punto séptimo de la aprobación de lotificación del condominio, así como de eliminar la donación anticipada. El predio tiene uso de suelo mixto intenso que permite el desarrollo comercial que se está generando.

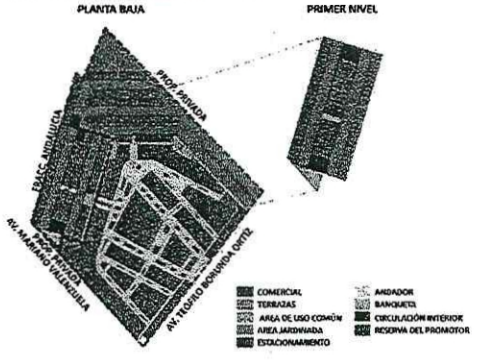
**PLANTA DE LOCALIZACIÓN**




**ANÁLISIS URBANO**




**PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN**




**RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO**

SUPERFICIE GENERAL DEL CONDOMINIO

AUTORIZADO

| USO | SUP. M2 | LOTES |
|---|---|---|
| Reserva del Promotor | 729.11 | 1 |
| ÁREAS PRIVATIVAS | | |
| Locales Comerciales | 5,430.12 | 65 |
| Terrazas | 568.60 | 15 |
| Islas | 60.00 | 10 |
| Oficinas | 256.70 | 1 |
| ÁREAS COMUNES | | |
| Andador General | 3,748.76 | 1 |
| Areas Verdes | 880.45 | 52 |
| Valet Parking | 39.70 | 1 |
| Areas de Servicio | 399.86 | 7 |
| Rampas Estacionamiento | 358.48 | 4 |
| Banqueta | 558.58 | 6 |
| Estacionamiento | 5,189.66 | 18 |
| Circulación interior | 5,299.64 | 7 |
| DESLINDE | 29,519.66 | 189 |
| Donación fuera de polígono | 37,799.40 | 1 |
| Donación Travessia | 9,530.16 | |
| Anticipada para futuros desarrollos | 28,269.24 | |
| DESLINDE | 61,275.14 | 189 |

MODIFICADO

| USO | SUP. M2 | LOTES |
|---|---|---|
| Reserva del Promotor | 729.11 | 1 |
| ÁREAS PRIVATIVAS | | |
| Locales Comerciales | 5,430.12 | 55 |
| Terrazas | 568.60 | 15 |
| Islas | 60.00 | 10 |
| Oficinas | 256.70 | 1 |
| ÁREAS COMUNES | | |
| Andador General | 3,748.76 | 1 |
| Areas Verdes | 880.45 | 52 |
| Valet Parking | 39.70 | 1 |
| Areas de Servicio | 399.86 | 7 |
| Rampas Estacionamiento | 358.48 | 4 |
| Banqueta | 558.58 | 6 |
| Estacionamiento | 5,189.66 | 18 |
| Circulación interior | 5,299.64 | 7 |
| DESLINDE | 29,519.66 | 189 |
| Donación Travessia | 9,530.16 | 1 |
| DESLINDE | 39,049.82 | 189 |

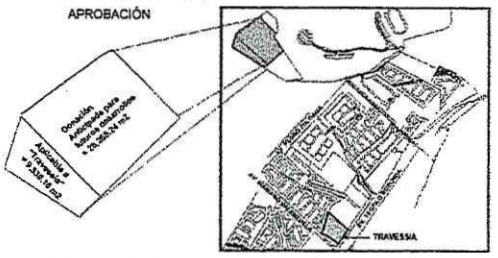
**PROPUESTA DE DONACIÓN PARA EQUIPAMIENTO**

MODIFICACIÓN



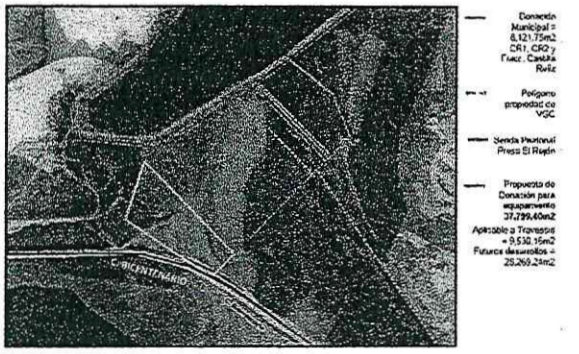

| TRAVESSIA | | | |
|---|---|---|---|
| | SUPERFICIE M2: | $/M2 : | VALOR TOTAL: |
| Desarrollo: | 20,421.761 | $3,500.00 | $71,476,163.15 |
| Donación requerida (6%) | 1,225.31 | $3,500.00 | $4,288,569.79 |
| Donación propuesta: | 37,799.40 | $450.00 | $17,009,730.00 |
| Aplicable a Travesía | 9,530.16 | $450.00 | $4,288,569.79 |

PROPUESTA DE DONACIÓN PARA EQUIPAMIENTO




| TRAVESSIA | | | |
|---|---|---|---|
| | SUPERFICIE M2: | $/M2 : | VALOR TOTAL: |
| Desarrollo: | 20,421.78 | $3,500.00 | $71,476,183.15 |
| Donación requerida (6%) | 1,775.31 | $3,500.00 | $6,288,585.75 |
| Donación propuesta: | 37,799.40 | $450.00 | $17,009,730.00 |
| Aplicable a Travesía | 9,530.16 | $450.00 | $4,288,585.75 |

PROPUESTA DE DONACIÓN PARA EQUIPAMIENTO




La modificación consiste en que ellos estaban dando una donación, dentro de la donación estaban dando una superficie mayor para tener una superficie para futuros desarrollos, el desarrollador solicita se modifique el acuerdo tomado en la sesión de Regidores para que se aplique específicamente al desarrollo que están solicitando, lo que corresponde a 9,530 $m^2$. Inicialmente ellos estaban proponiendo donar 28,269 $m^2$, a fin de integrar una superficie total de 37,799 $m^2$, la modificación consistiría únicamente en reducirlo a lo que por ley tienen que donar.

La Regidora Adriana Diaz señala que el desarrollador va a tener que dejar ese predio con todas las condicionantes, a lo que Arq. Vargas confirma que si el reduce el área de donación tiene que tener habilitado el acceso a la vía pública.

El Regidor Javier Sánchez comenta que debe de cumplir porque fue una donación que él propuso, no se le exigió, desde un principio fue una propuesta de él.

El Ing. Valdez señala que el 30 de noviembre de 2017 se aprobó el anteproyecto donando lo que le corresponde y una superficie adicional, después acude a la Dirección y pide que solo se limite la donación a lo que tiene que dar por la donación fuera de polígono, al día de hoy no existe escritura en la que el Municipio adquiera la propiedad por la donación.

El Arq. Vargas señala que el otro punto, es en cuanto al punto séptimo, el cual consiste en que únicamente se desarrolle la mitad del cuerpo de la vialidad y no la totalidad como anteriormente se aprobó.

El Regidor Ávila pregunta ¿Si no tendría que presentarse el proyecto para la aprobación, porque ya vale más el terreno por todo lo que está pasando alrededor? Porque lo que van a aprobar donde van a construir no ha pasado por esta Comisión, fue un anteproyecto nada más, tendrá que presentar ya en forma el proyecto ejecutivo para que el Ayuntamiento lo apruebe y que la presente con todas las condicionantes.

La Regidora Diaz señala que en la Comisión se aprobó que fuera todo el terreno para futuros desarrollos que ellos hicieran.

El Ing. Valdez comenta que las condicionantes que esta Comisión establece se trasladan al acuerdo de Ayuntamiento, entonces si ya no dona toda la superficie, solo lo que corresponde, no tiene mayor trascendencia, esta condicionante dice, donde se propone el área de donación se tiene que pavimentar, son 6.50 de ancho por 600 metros, lo cual se notificó en su momento y hoy el desarrollador se da cuenta que no puede hacer esa vialidad, que proponga otra área porque la Ley establece que las áreas de donación fuera de polígono deben de entregarse con las mismas condiciones que las que están dentro, está haciendo dos peticiones para que el acuerdo que llegase a tomar esta Comisión se traslada tal y cual al acuerdo de Ayuntamiento, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología no pueden ser omisos en decir que la Ley es muy clara, las áreas de donación fuera de polígono necesitan estar habilitadas en los mismos términos que el área urbanizada, tiene su derecho a proponerlo, pero la Comisión es quien va a decidir.

El Regidor Germán Ávila señala que el acuerdo sería que el desarrollador conserve su área, pero que el área que se quede como donación deberá ser entregada como la Ley lo exige.

La Regidora Díaz señala que se hacen dos planteamientos, el primero es únicamente hacer la donación de los metros cuadrados a los que está obligado por Ley, propone votar la primera propuesta, y la segunda solicitud que es el planteamiento que esta fuera de Ley, todos los desarrolladores deben cumplir con la normatividad que se aplica y este punto deberá quedar condicionado a los términos que la Ley indica.

**LA REGIDORA ADRIANA DIAZ SOMETE A VOTACIÓN LA SOLICITUD DE MODIFICACIÓN PRESENTADA, RESPECTO A LA PROPUESTA DE DONACIÓN ANTICIPADA EN LO QUE RESPECTA A DONAR ÚNICAMENTE LO QUE SE LE EXIGE POR LEY, SE APRUEBA POR MAYORÍA DE VOTOS, CON UNA ABSTENCIÓN DEL REGIDOR JAVIER SÁNCHEZ. EN EL ENTENDIDO DE QUE LA SEGUNDA SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DEBERÁ CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD APLICABLE.**

**XIV.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. FEDERICO ELIAS MADERO EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "HOGARES COMERCIO E INDUSTRIA S.A. DE C.V.", A FIN DE OBTENER LA AUTORIZACION DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, DEL ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "VISTA BAHÍAS", EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA PONIENTE DE LA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE POLÍGONO DE 40,483.26 $M^2$.**

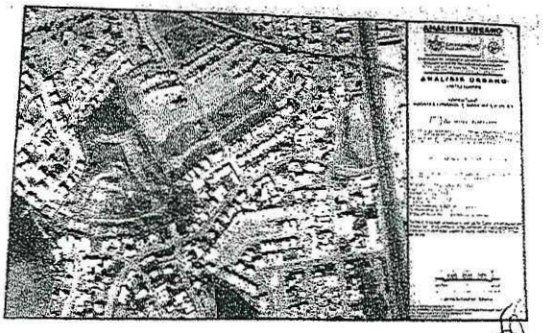
El Arq. Vargas comenta que ya se había revisado anteriormente, es un predio de gran extensión que ha quedado rodeado por otros desarrollos, algunas de las calles de acceso cuentan con autorización de controles vehiculares, este fraccionamiento tiene uso de suelo H-35, el cual está rodeado por otros desarrollados, algunas de las calles que dan acceso al predio cuentan con control de acceso al predio, la empresa comenta que se encuentra en proceso de obtener el permiso para acceder al predio.

Esta es la propuesta de lotificación y relación de superficies:

## LOCALIZACIÓN




## ANÁLISIS URBANO



## PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN



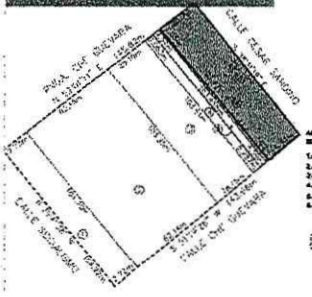

## RELACION DE SUPERFICIES GENERAL

| | | |
|---|---|---|
| HABITACIONAL | 71 | 19,796.59 |
| ÁREA VERDE | 4 | 6,594.70 |
| TALUD | 3 | 1,529.98 |
| ÁREA JARDINADA | 1 | 131.48 |
| SERVIDUMBRE | 4 | 1,370.22 |
| RESERVA | 1 | 295.18 |
| VIALIDAD | N/A | 10,765.11 |
| DESLINDE | 84 | 40,483.26 |
| DONACIÓN DE EQUIPAMIENTO FUERA DE POLÍGONO | 2 | 2,631.406 |
| TOTAL | 86 | 43,112.666 |

## UBICACIÓN DEL ÁREA DE DONACIÓN




## ÁREA DE DONACIÓN

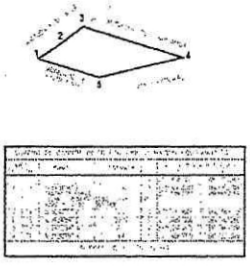



| | |
|---|---|
| ÁREA DEL PLANO MAESTRO EL SAUCITO | 16,894,130 m² |
| SUPERFICIE RECONOCIDA SEGÚN CONVENIO | 14,485,430 m² |
| 1.- DONACIÓN FRACC. BOSQUES DE SAN FRANCISCO ETAPA IV | 1,887,890 m² |
| 2.- DONACIÓN FRACC. COMERCIAL CITADELA | 6,481,360 m² |
| 3.- DONACIÓN TORRE CONT | 2,800,110 m² |
| 4.- DONACIÓN TORRE LUMINA | 997,221 m² |
| 5.- DONACIÓN PLAZA ARBOLEDAS, ETAPA I | 474,883 m² |
| 6.- DONACIÓN PLAZA ARBOLEDAS, ETAPA II | 113,364 m² |
| | 12,455,264 m² |
| RESTO ÁREA DEL PLANO MAESTRO EL SAUCITO | 2,029,166 m² |
| RESTO SUPERFICIE RECONOCIDA SEGÚN CONVENIO | 2,031.156 m² |

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN
ÁREA DE EQUIPAMIENTO

| | |
|---|---|
| | - 2,031.156 m2 |

AREA DE DONACIÓN



AREA DE DONACIÓN 2



El Arq. Vargas comenta que son un total de 86 lotes, el área de donación es de donación anticipada que el desarrollador ha ido donando en otras ocasiones, con lo cual se cumpliría con la obligación que tiene que dar.

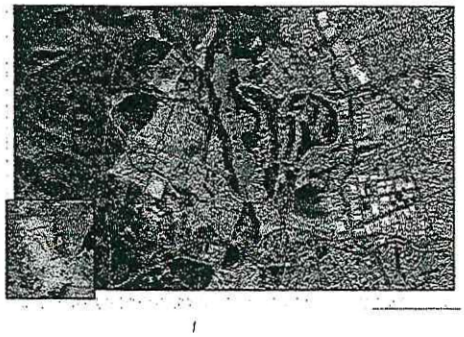
Siendo las 09:55 se retira el Regidor Carlos Raynal.

**LA REGIDORA ADRIANA DIAZ SOMETE A VOTACIÓN LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "VISTAS BAHÍAS", LA CUAL SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS.**

**XV.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. JAIME FEDERICO ELIAS MADERO EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "HOGARES COMERCIO E INDUSTRIA S.A. DE C.V. Y CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO DE CHIHUAHUA S.A. DE C.V.", A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN PARA MODIFICAR LA AUTORIZACION DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, DE LA SESION CELEBRADA EL DÍA 19 DE OCTUBRE DE 2017 MEDIANTE LA CUAL SE APROBO DEL ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "DOMINION RESIDENCIAL", EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA OESTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLÍGONO 352,169.20 M2.**

La modificación que se solicita es respecto de la nomenclatura de estos dos espacios para que se cambien el número de las manzanas 7 y 7', para que se queden como manzanas 7 A y 7 B, también solicita el cambio de nomenclatura de la manzana 1, para que se cambie a manzana 1-A, sin que esto modifique superficies o lotes.

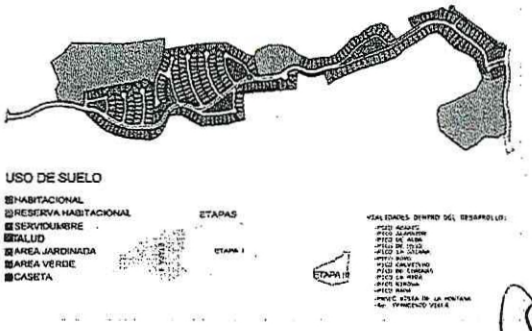
PLANTA DE LOCALIZACIÓN



PLANTA DE LOCALIZACIÓN



**PROPUESTA DE LOTIFIACION**




**RELACION DE SUPERFICIES GENERAL**

| USO DE SUELO | SUPERFICIE M2 | NO. LOTES |
|---|---|---|
| HABITACIONAL | 131,836.19 | 262 |
| RESERVA HABITACIONAL | 118,964.45 | 3 |
| SERVIDUMBRE | 5,203.60 | 5 |
| AREA JARDINADA | 2,321.47 | 9 |
| BARDA MUNICIPAL | 154.55 | 12 |
| CASETA | 116.57 | 1 |
| TALUD | 545.55 | 1 |
| DONACION AREA VERDE | 22,412.95 | 10 |
| VIALIDADES(INCLUYE AV. FCO. VILLA) | 70,813.86 | N/A |
| DESLINDE | 352,169.20 | 307 |
| DONACION EQUIPAMIENTO FUERA DE POLIGONO | 15,612.16 | 3 |
| TOTAL | 367,781.46 | 311 |

**RELACION DE SUPERFICIES ETAPA I**

| USO DE SUELO | SUPERFICIE M2 | NO. LOTES |
|---|---|---|
| HABITACIONAL | 101,989.29 | 199 |
| RESERVA HABITACIONAL | 13,393.51 | 1 |
| SERVIDUMBRE | 4,998.71 | 7 |
| AREA JARDINADA | 1,528.34 | 7 |
| BARDA MUNICIPAL | 113.98 | 9 |
| CASETA | 116.57 | 1 |
| DONACION AREA VERDE | 19,208.17 | 8 |
| VIALIDADES(INCLUYE AV. FCO. VILLA) | 51,198.54 | N/A |
| TOTAL | 192,547.11 | 232 |

**CAMBIO DE NOMENCLATURA DE MANZANA**

AUTORIZACIÓN 18 DE OCTUBRE, MANZANAS 7 Y 7'



MODIFICACION DE MANZANAS 7 A Y 7B





PLANO GENERAL DOMINION RESIDENCIAL

**CAMBIO DE NOMENCLATURA DE MANZANA**

AUTORIZACIÓN 18 DE OCTUBRE, MANZANA 1




MODIFICACION DE MANZANAS






PLANO GENERAL DOMINION RESIDENCIAL

**UNA VEZ QUE FUE PRESENTADO EL PUNTO, LA REGIDORA ADRIANA DIAZ SOMETE A CONSIDERACIÓN LA SOLICITUD PRESENTADA RESPECTO DEL ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "DOMINION RESIDENCIAL", LA CUAL SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS.**

**XVI.- SOLICITUD DE AUTORIZACION DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "DEXEPOLIS II", PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL H25 A ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC) EN UN PREDIO CON UNA SUPERFICIE DE 15,145.643 M2. PROMOVIDO POR EL C. JESUS ALONSO DUARTE GARCIA, SOLICITANDO QUE SEA ENVIADO AL H. AYUNTAMIENTO PARA SU APROBACION.**

La Arq. Zamora en uso de la palabra expone el punto, la siguiente es la ubicación del predio:



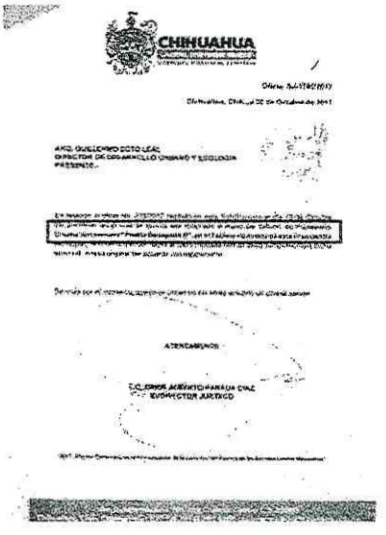
EL ACCESO AL PREDIO ES POR LA CALLE VILLA TOSCANA QUE PERMITE LA CONECTITIVIDAD CON LA AV. LA CANTERA Y CON EL RESTO DE LA CIUDAD

El siguiente es el proceso al que se ha sometido este predio para su cambio de uso de suelo.

| | |
|---|---|
| ENVIADO AL IMPLAN | OFICIO NO. 232/2017<br>28 DE AGOSTO DE 2017 |
| DICTAMEN DEL IMPLAN PROCEDENTE | OFICIO NO. 207/2017<br>10 DE OCTUBRE DE 2017 |
| ENVIADO A SUBDIRECCIÓN JURIDICA (TABLERO DE AVISOS DEL MUNICIPIO) | OFICIO NO. 271/2017<br>16 DE OCTUBRE DE 2017 |
| OFICIO DE SUBDIRECCIÓN JURIDICA | S.J.1766/2017<br>20 DE OCTUBRE DE 2017 |
| DIRECCIÓN DE DESARROLLO HUMANO Y EDUCACIÓN (FRACCIONAMIENTO MISIÓN DEL BOSQUE) | OFICIO 274/2017<br>16 DE OCTUBRE DE 2017 |
| OFICIO DE LA DIRECCION DE DESARROLLO HUMANO Y EDUCACION (EXISTENCIA COMITÉ DE VECINOS) | OFICIO DDHE/3035/2017<br>6 DE NOVIEMBRE DE 2017 |
| NOTIFICACIÓN DE LA DDUE A COMITÉ DE VECINOS DE FRACC. MISIÓN DEL BOSQUE | OFICIO NO. 314/2017<br>14 DE NOVIEMBRE DE 2017 |
| DIRECCIÓN DE DESARROLLO HUMANO Y EDUCACIÓN (FRACCIONAMIENTO VILLA TOSCANA) | OFICIO 229/2017<br>11 DE OCTUBRE DE 2017 |
| OFICIO DE LA DIRECCION DE DESARROLLO HUMANO Y EDUCACIÓN (INEXISTENCIA COMITÉ DE VECINOS) | OFICIO DDHE/3050/2017<br>6 DE NOVIEMBRE DE 2017 |
| ENVIADO POR LA DDUE A SEDATU | OFICIO NO. 275/2017<br>16 DE OCTUBRE DE 2017 |
| OFICIO DE SUBDIRECCIÓN JURIDICA (CUMPLIMIENTO DEL PERIODO DE PUBLICACIÓN AVISO) | S.J.2022/2017<br>27 DE NOVIEMBRE DE 2017 |
| OFICIO JMAS | P.I.F.I.T. 125/2016<br>16 DE SEPTIEMBRE 2016 |
| OFICIO C.F.E. | ZCH-P-005/2016<br>05 DE ENERO DE 2016 |

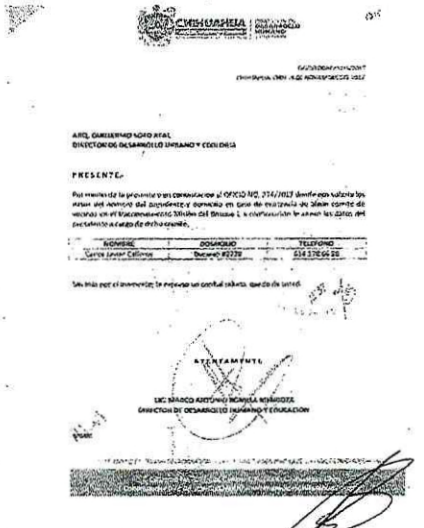














C. CARLOS JAVIER GALLEROS
CALLE EUCARELI No. 3726
COMITÉ CA VECINOS FRACCIONAMIENTO MISION DEL BOSQUE I
PRESENTE.-

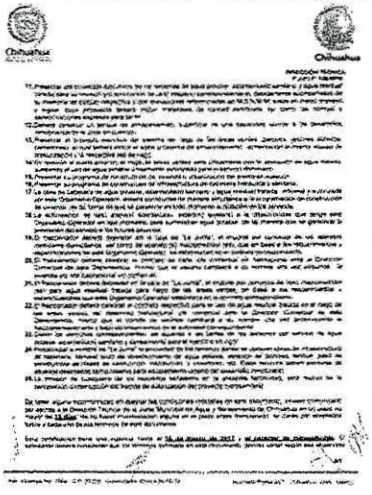
ACUSE

ARQ. GUILLERMO SOTO LEAL
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. OMAR MARTIN VALDEZ JUAREZ



C. JESUS ALONSO DUARTE GARCIA
PRESENTE.-







ARQ. GUILLERMO SOTO LEAL
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
PRESENTE.-

ATENTAMENTE

LIC. ERICK ALBERTO PARADA DIAZ
SUBDIRECTOR JURIDICO



EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA A LOS VEINTISIETE DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, LIC. ERICK ALBERTO PARADA DIAZ, SUBDIRECTOR JURIDICO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 5, FRACCION I, 30, FRACCION II, INCISO B, Y 33, FRACCION X, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE:

ATENTAMENTE

LIC. ERICK ALBERTO PARADA DIAZ
SUBDIRECTOR JURIDICO

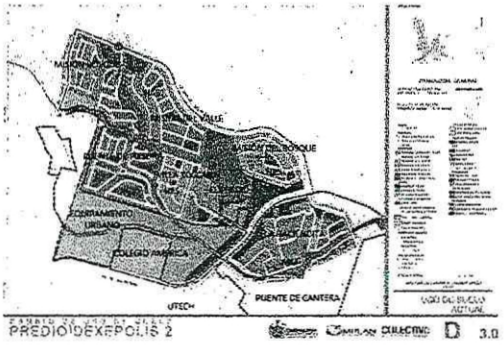
**EL PREDIO SE UBICA EN ZONA URBANIZABLE DE ACUERDO AL PDU 2040, CUENTA CON USO DE SUELO HABITACIONAL H25.**

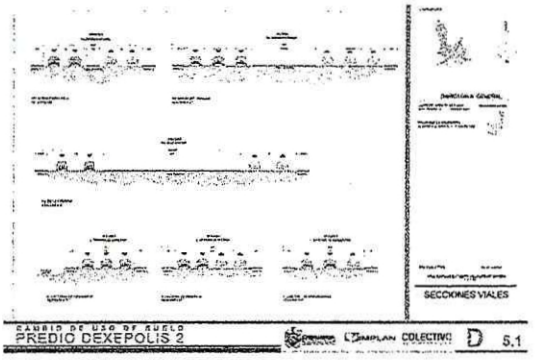
**LOS USOS DE SUELO IDENTIFICADOS EN LA ZONA SON :**
**DE ACUERDO AL PDU 2040 QUINTA ACTUALIZACION SON: HABITACIONAL H25, H35 Y H45; EQUIPAMIENTO, ÀREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL, COMERCIO Y SERVICIOS, MIXTO Y ÁREAS VERDES.**

**TIPOLOGIA DE VIVIENDA:**
**RESIDENCIAL, DE NIVEL SOCIOECONÓMICO MEDIO Y MEDIO ALTO, DE BUENA CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN Y EN CUANTO A SUS CONDICIONES FÍSICAS, ADEMÁS DE CONTAR CON LA COBERTURA DE SERVICIOS .**

**VIVIENDAS DE FRACCIONAMIENTOS DE RECIENTE CONSTRUCCIÓN, POR PROMOTORES Y DESARROLLADORES DE VIVIENDA CON TIPOLOGÍA UNIFORME.**

**EN EL EJIDO LA HACIENDITA, SON PREDIOS CON GRANJAS SUBURBANAS, LAS CUALES HAN DISMINUIDO DE ACUERDO AL DESARROLLO Y CRECIMIENTO DE ESTA ZONA DE LA CIUDAD.**




**SECCIONES DE VIALIDAD.**



ACUSE

LIC. MARCO ANTONIO BORRELLA MENDOZA
DIRECTOR DE DESARROLLO HUMANO Y EDUCACIÓN
PRESENTE.-

Por medio del presente me permito acusar de recibo valido y en alcance a mi oficio No. 774/2017 de fecha 16 de octubre de 2017 por medio del cual se remitió a esa Dependencia a su digno cargo, dos ejemplares del Plan de Desarrollo de Nuevos Centros Urbanos, que se ubicara en el poniente poblado en el Ejido Sacramento.

Los cuales se encuentran sometidos por promovente y dueños al Proceso, con base de la evaluación de algún beneficio requerido en el Fraccionamiento Vista Toscana.

Debido a que la Ley establece plazos definidos para el proceso de aprobación de los instrumentos de planeación, solicitamos su apoyo a fin de contar con esta información a la mayor brevedad.

Se anexa al presente el plano donde se ubica el área del estudio de población urbana antes mencionado, y el Fraccionamiento Vista Toscana.

Agradeciendo de antemano las atenciones brindadas al presente, quedo de usted para cualquier duda o comentario al respecto.

ATENTAMENTE

ARQ. GUILLERMO SOTO LEAL
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. GABRIEL MARTIN VALDEZ JUAREZ
SUBDIRECTOR DE PLANEACIÓN URBANA



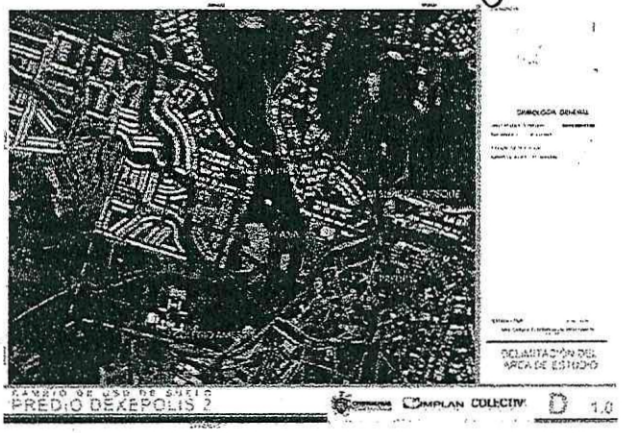
ARQ. GUILLERMO SOTO LEAL
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

PRESENTE.-

ATENTAMENTE

LIC. MARCO ANTONIO BORRELLA MENDOZA
DIRECTOR DE DESARROLLO HUMANO Y EDUCACIÓN

ÁREA DE ESTUDIO




**LÍMITE DEL ÁREA DE ESTUDIO (SUPERFICIE APROXIMADA 145.5 HECTÁREAS).**

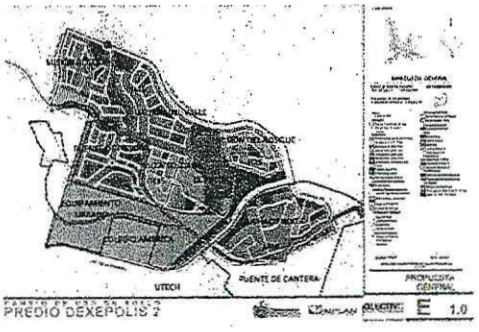
ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO

ESTRUCTURA VIAL



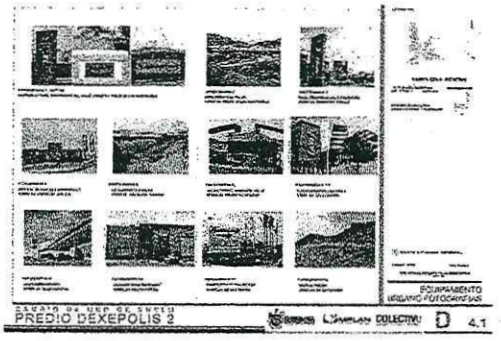

**VIALIDADES PRIMARIAS: AVENIDA DE LA CANTERA.**
**VIALIDADES SECUNDARIAS: PASEO DE LAS MISIONES, AVENIDA VILLA TOSCANA.**

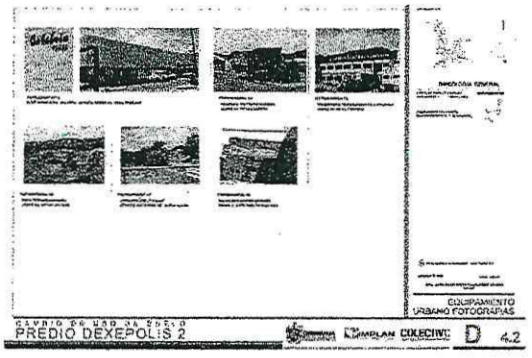
ESTRUCTURA URBANA Y USOS DE SUELO




**USO DE SUELO PROPUESTO: ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC)**

EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN A NIVEL BÁSICO, MEDIO SUPERIOR Y PROFESIONAL. (JARDÍN DE NIÑOS, PRIMARIA Y SECUNDARIA, SUPERIOR)
ÁREAS VERDES EXISTENTES EN SU MAYORIA SE UBICAN AL INTERIOR DE LOS FRACCIONAMIENTOS RESIDENCIALES DE LA ZONA.






La Regidora Adriana Diaz pregunta si se trata de tener comunicación con los comités de vecinos colindantes o con los que accedan por esa calle, a lo que la Arq. Zamora comenta que debe ser con los que están en el entorno.

**LA REGIDORA ADRIANA DIAZ SOMETE A VOTACIÓN LA AUTORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANO DENOMINADO "DEXEPOLIS II" PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL H25 A ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO, EL CUAL SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS.**

**XVII.- SOLICITUD DE AUTORIZACION DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO MODIFICACION MENOR AL USO DE SUELO "CALLE SIERRA EL MORRION", PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL H60+ A INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO EN UN PREDIO CON UNA SUPERFICIE DE 1,502.09 M2. PROMOVIDO POR EL C. JORGE ARTURO PIÑÓN BALDERRAMA, SOLICITANDO QUE SEA ENVIADO AL H. AYUNTAMIENTO PARA SU APROBACION.**

## Localización

- Calle Sierra del Morrión Nº 5106 Col. 1º de Mayo
- Suroriente de la Ciudad de Chihuahua






## OFICIOS PROCESO DE AUTORIZACIÓN

Art. 56 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua
Art. 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua



## OFICIOS PROCESO DE AUTORIZACIÓN





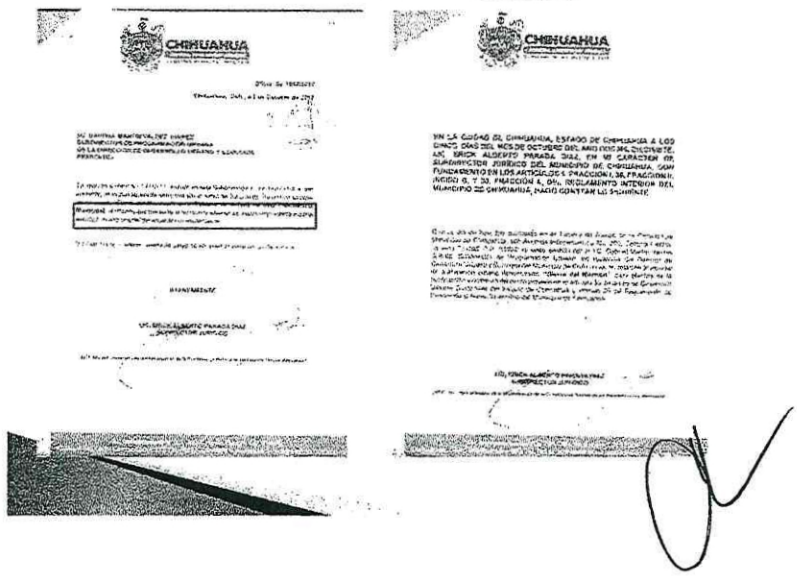


## OFICIOS PROCESO DE AUTORIZACIÓN

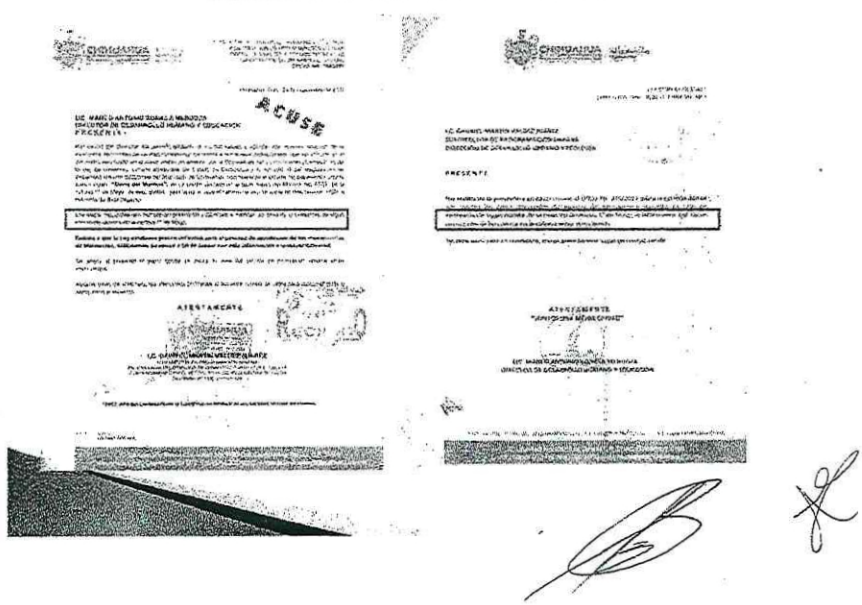





## OFICIOS PROCESO DE AUTORIZACIÓN



## OFICIOS PROCESO DE AUTORIZACIÓN



# OFICIOS PROCESO DE AUTORIZACIÓN

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE ZONIFICACIÓN Y USOS
OFICIO NO. 260/2017

Chihuahua, Chih., 29 de Septiembre del 2017

**ACUSE**

**LIC. LUCIA DENISSE CHAVIRA ACOSTA**
**DELEGADA ESTATAL DE SEDATU**
**P R E S E N T E.-**

En apego a las disposiciones que establece el Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, y el Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua nos permitimos enviar a esa Delegación a su digno cargo el estudio de planeación urbana denominado **"Sierra del Morrión"**, lo anterior para que sean realizadas las observaciones que correspondan al mismo ya que se encuentra en etapa de consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la comunidad y de las autoridades federales y estatales respecto al planteamiento del mismo.

Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

**A T E N T A M E N T E**

**I.C. GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUAREZ**
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA
EN SUPLENCIA DEL DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 105 DEL REGLAMENTO ORGÁNICO DEL GOBIERNO DE CHIHUAHUA

"2017, Año del Centenario de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

OCT 06 2017

DELEGACIÓN ESTATAL

# OFICIOS PROCESO DE AUTORIZACIÓN

SEDATU

**DELEGACIÓN ESTATAL DE CHIHUAHUA**
**OFICIO NÚMERO: 1/128/DEZ/419/2017**

Chihuahua, Chih., a 13 de octubre de 2017

15 OCT 2017

**ARQ. GUILLERMO SOTO LEAL**
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**
**MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.**
**PRESENTE.**

Estimado Sr. Director:

En relación a su atento oficio No. 260/2017 de fecha 29 de septiembre de 2017 en el que envía a esta Delegación, el documento Estudio de Planeación Urbana denominado "Sierra del Morrión" en el que se promueve la modificación menor del Uso del Suelo de Habitacional 50+ Vivienda/ha. a Industria de Bajo Impacto; para su revisión y observaciones en su caso.

Con fundamento en el artículo 115 constitucional y en respeto a la autonomía municipal, así como el artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua me permito expresar las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

- Es de gran importancia para esta Delegación promover el control de la expansión de la mancha urbana y consolidar las ciudades para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, así como consolidar un modelo de desarrollo urbano que genere bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental en congruencia con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018.
- Es importante brindar certeza jurídica a la inversión financiera dentro de los predios, así como fomentar la consolidación urbana y la generación de empleos productivos y sostenibles con el objeto de mantener la imagen urbana de la zona sin detrimento de las actividades económicas tanto industriales como comerciales y de servicios.
- Procurar la aplicación de la normatividad establecida en el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, así como del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio, destacando la necesidad de adecuar estacionamientos requeridos para vehículos pesados, tomando en la zona, y las medidas de seguridad establecidas por la legislación aplicable.
- Consecuentemente de gran importancia que las propiedades urbanas cuenten con áreas de industria y empleo y se promueva el crecimiento económico sostenido, incluyente y sostenible, el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todos, como lo expresa La Agenda 2030 de la Organización de las Naciones Unidas para el desarrollo sostenible, en su Objetivo número 8.
- Es importante establecer mecanismos que permitan dar seguimiento al cumplimiento de las condicionamientos que se establecen en la aprobación del cambio propuesto toda vez que este cambio implica dar un uso más intenso al predio y en el futuro se requerirá de tomar las medidas pertinentes para dar fluidez al tráfico de vehículos de carga así como las medidas de seguridad de la empresa establecida.

Sin más que al momento le reitero la seguridad de mi más alenta y distinguida consideración.

**ATENTAMENTE**

**M.T.R.A. LUCÍA DENISSE CHAVIRA ACOSTA**
**DELEGADA ESTATAL EN CHIHUAHUA**

CHIHUAHUA

Oficio: SJ-1965/2017

Chihuahua, Chih., a 08 de Noviembre de 2017

ARQ. GUILLERMO SOTO LEAL
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
PRESENTE.-

Por medio del presente me permito hacer de su conocimiento, que se ha cumplido con el periodo de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua, por diez días hábiles de la solicitud de Licencia Urbana y Ecología en relación al estudio de planeación urbana denominado "Sierra del Morrión", para efectos de la notificación y cómputo del plazo previsto en el artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

Lo anterior con fundamento en los artículos 5, fracción I, 30, fracción II, inciso B, y 33, fracción X, del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua.

Sin más por el momento, quedo de Usted no sin antes enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE

LIC. ERICK ALBERTO PARADA DIAZ
SUBDIRECTOR JURIDICO

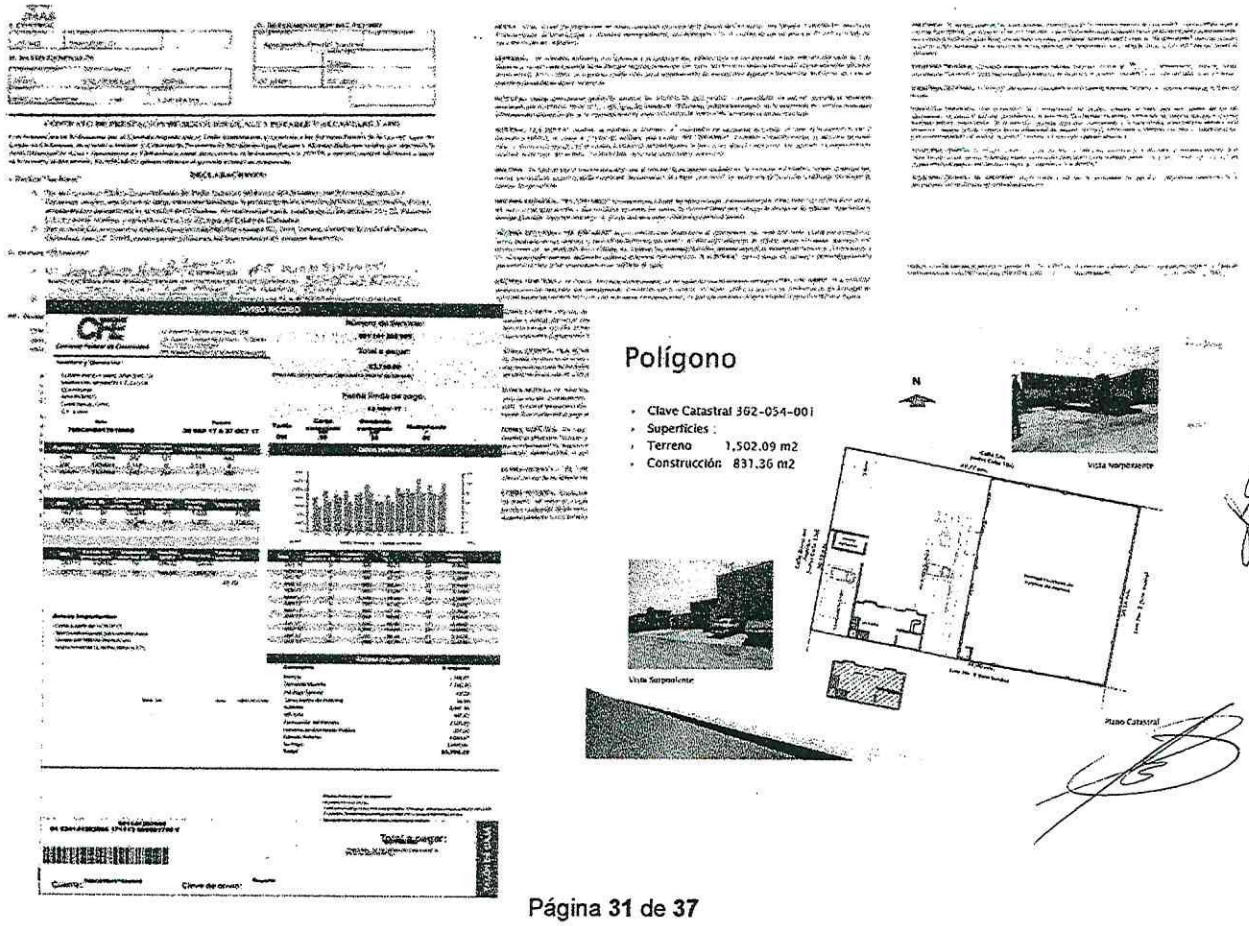
CHIHUAHUA ACUSE

EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA A LOS OCHO DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, LIC. ERICK ALBERTO PARADA DÍAZ, SUBDIRECTOR JURIDICO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 5, FRACCIÓN I, 30, FRACCIÓN II, INCISO B, Y 33, FRACCIÓN X, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE:

Que se ha cumplido con el periodo de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua, ubicado en Avenida Independencia No. 2(H) Colonia Centro de esta ciudad, C.P. 31000, del aviso emitido por el Arquitecto Guillermo Soto Leal, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, en relación al estudio de planeación urbana denominado "Sierra del Morrión", para efectos de la notificación y cómputo del plazo previsto en el artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

ATENTAMENTE

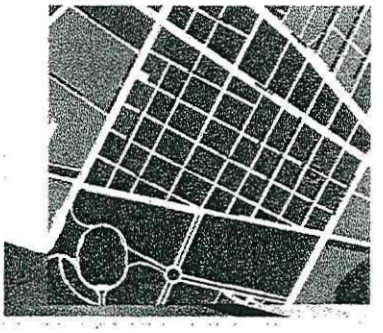
LIC. ERICK ALBERTO PARADA DIAZ
SUBDIRECTOR JURIDICO



## Uso de Suelo – PDU 2040 vigente

***De conformidad a la normatividad de PDU 2040 en el predio:*** *habitacional H60+*
***En la zona:*** *habitacional H60+ mixto intenso, mixto moderado, equipamiento urbano*

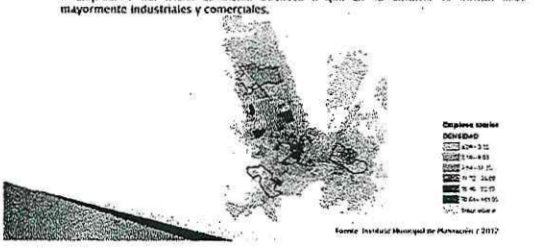
***Usos de suelo actuales:*** *La zona* se caracteriza por usos de suelo de industria de bajo impacto, microindustria, comercio y servicios, Recreación y deporte y en menor cantidad vivienda.





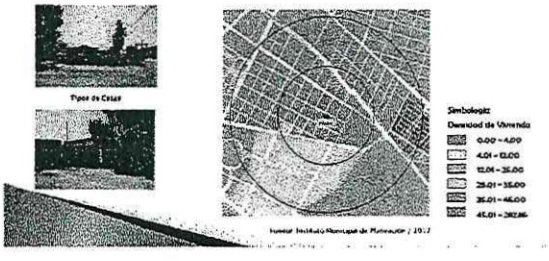

## Estructura Urbana

- El predio se localiza al sureste de la ciudad en la colonia 1° de Mayo dentro del Subcentro Suroriente, se encuentra a 5.5 km del Centro Urbano con un tiempo de traslado de 8 minutos.
- El predio se ubica dentro del subcentro suroriente.
- La zona de estudio presenta índices bajos en cuanto a oferta y diversidad de empleo, 0 a 4 empleos / ha. Dicha condición obedece a que en su entorno se ubican usos mayormente industriales y comerciales.



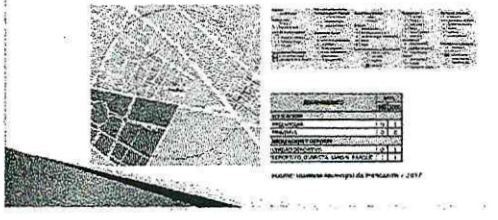
## Tipología de Vivienda

- Vivienda Precaria – Col 1° de Mayo y su Entorno.
- La densidad de vivienda en un radio de 1 km muestra una muy baja densidad en la zona. Esto es por la actividad industrial en el área de estudio.
- Las colonias de la zona son: 1° de Mayo, Paneles Ponderosa, Los Nogales, Deportiva Sur, Avalos Industria Minera de México, Rinconada los Nogales.



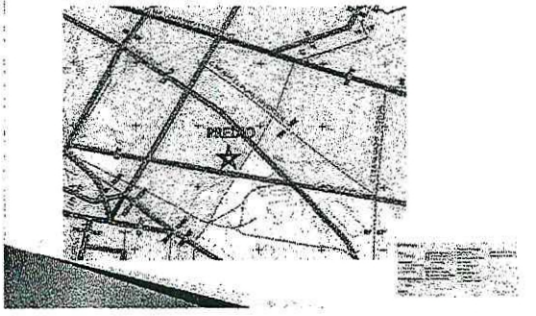
## Equipamiento Urbano Existente

- De acuerdo a la cobertura de equipamiento en un radio de 1 km se observa que existe déficit de equipamiento en general, ya que la zona está dispuesta en su mayoría por giros industriales y no existe densidad de vivienda que demande mayores equipamientos en la zona.
- Por otro lado se encuentra la **Deportiva Sur** la cual se encuentra al sur del predio y que presenta un radio de cobertura distrital abarcando servicio a un sector amplio de la zona.



## Estructura Vial

- El Plan de Desarrollo Urbano 2040 establece :




## Vialidades Existentes

- El predio se ubica dentro de la colonia 1°. de Mayo la cual se encuentra a un costado del



## Secciones Viales

- La conectividad de la zona se agilizará por la propuesta de mejora en calidad de las calles de esta colonia como se plantean en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de

## Medio Natural

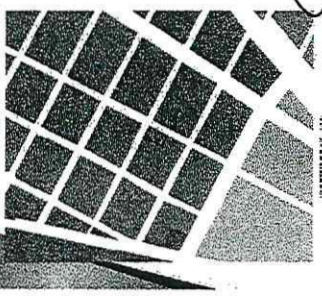
- Calles de Terracería entorno al Predio
- Vía de Ferrocarril y Arroyo Concordia al Norte del Predio.
- Deportiva Sur y Jales de Ávalos con deshechos industriales al Sur del Predio.





## Uso de Suelo – Propuesto

- Industrial de Bajo Impacto
- COS : 0.75 CUS : 1.5



## Observaciones del Implan

- Usos de Suelo. El predio pretende realizar el cambio de uso de suelo Habitacional H60+ a Industria de Bajo Impacto. La zona se encuentra en proceso de regularización de actividades pues el giro actual de la zona es primordialmente industrial con pocas excepciones. El proyecto que se está analizando es una empresa que recicla y comercializa tarimas de madera la cual se encuentra operando actualmente y se considera como actividad industrial de bajo impacto al no tener emisiones ni manejo de sustancias peligrosas. Debido al carácter industrial de la colonia se considera que es congruente el giro actual.
- Conectividad vial: El predio cuenta con acceso desde la calle Industrial Dos y el Boulevard Juan Pablo II. La colonia 1° de Mayo no cuenta con pavimentación en las vialidades, lo cual disminuye la velocidad de los vehículos que circulan en la zona. La actividad de la empresa ubicada en el predio de análisis tiene como necesidad la entrada de camiones de 20 m de largo, los cuales deben realizar una maniobra para poder estacionar la caja del camión de manera adecuada pues las calles son de 15 m de sección, y se consideran angostas para este tipo de actividad. Es necesario considerar el espacio de maniobra de accesos y salidas para este tipo de vehículos al interior del predio.

## Observaciones del Implan

- Riesgos Antropogénicos: El giro de empresa recicladora instalado en el entorno que se encuentra a contra esquina del predio se considera de riesgo para la salud por lo que la consolidación de usos industriales de bajo impacto colindantes como es el caso se considera como una opción positiva en cuanto a la generación de zona de amortiguamiento hacia uso habitacional.
- En cualquier caso, los giros industriales requieren en cuanto a su operación presentar Manifiesto de impacto urbano ambiental que demuestre que los impactos generados se absorban al interior del predio que ocupa la instalación.



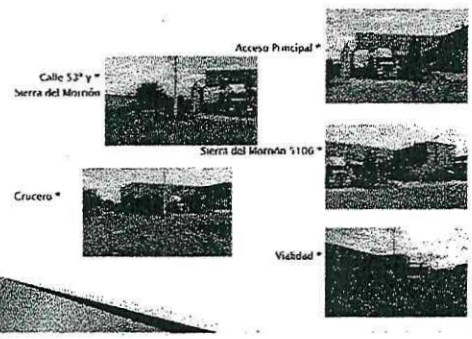
## Conclusiones del Implan

- Como resultado del análisis técnico se considera que el predio se encuentra en una zona industrial que requiere consolidación, considerando los usos ya establecidos por el PDU 2040 en el entorno, el uso propuesto en el estudio y el giro actual de la zona.
- Se considera así la propuesta como PROCEDENTE CONDICIONADO, lo anterior considerando las observaciones previamente descritas como lo son tomar acciones para prever la maniobra de los vehículos de carga y las medidas de seguridad para la empresa.



Fuente: Instituto Municipal de Planeación / 2017

## Imágenes del predio




## Conclusiones del Estudio Urbano

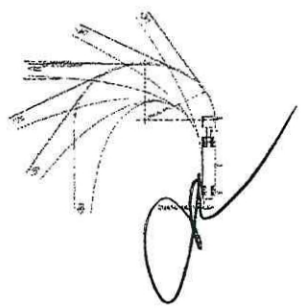
- Trayectoria Gráfica de Tráiler 2.50 x 20.00 x 4.00 m



## Conclusiones del Estudio Urbano

- Radio de Giro a 90°

- El espacio de maniobra de accesos y salidas para este tipo de vehículos de carga desde las 2 calles que hacen esquina en el predio tanto la Calle Sierra del Morrón como la Calle 53ª, ambas calles de 15 m de sección cada una, hacia el acceso del predio, cuenta con el espacio suficiente en el crucero de las mismas para maniobrar sin afectación a la vía pública.
- Al interior del predio se cuenta con área de estacionamiento dentro de los límites del mismo sin afectar la movilidad tanto peatonal como vehicular.
- Además para prever las medidas de seguridad de la empresa se presentará el Programa Interno de Protección Civil así como el Manifiesto de Impacto Urbano Ambiental aprobados por las Autoridades Competentes.



## Conclusiones del Estudio Urbano

- El espacio de maniobra de accesos y salidas para este tipo de vehículos de carga desde las 2 calles que hacen esquina en el predio tanto la Calle Sierra del Morrón como la Calle 53ª, ambas calles de 15 m de sección cada una; hacia el acceso del predio cuenta con el espacio suficiente en el crucero de las mismas para maniobrar sin afectación a la vía pública. Al interior del predio se cuenta con área de estacionamiento dentro de los límites del mismo sin afectar la movilidad tanto peatonal como vehicular.
- Además para prever las medidas de seguridad de la empresa se presentará el Programa Interno de Protección Civil por parte del Municipio de Chihuahua así como el Manifiesto de Impacto Urbano Ambiental aprobados por las Autoridades Competentes.

La Arq. Zamora señala que en este caso se trata de la regularización de una empresa ya instalada, que el Uso de suelo vigente es H-60 más y en la zona se encuentra usos de suelo mixto intenso.

Comenta la Arq. Zamora que en su momento deberán de presentar su propuesta de impacto urbano y ambiental.

El Regidor Ávila pregunta si se puede mandar al IMPLAN, ya que se han autorizado algunos otros cambios de uso de suelo, para que nos informen los usos de suelo que actualmente se tiene en la zona, para saber qué es lo que se tiene y que no se presente un propietario y luego otro, pero si convendría en que se le haga un llamado al IMPLAN para que tenga un especial cuidado en la revisión del cambio de uso de suelo.

**LA REGIDORA ADRIANA DIAZ SOMETE A VOTACIÓN LA AUTORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO MODIFICACIÓN MENOR AL USO DE SUELO "CALLE SIERRA EL MORRIÓN", EL CUAL SE APRUEBA POR UNANIMDAD DE VOTOS.**

**XVIII.- SOLICITUD PRESENTADA POR LA ASOCIACIÓN DE SCOUTS DE MÉXICO, A. C. POR MEDIO DE LA CUAL SOLICITAN LA INSTALACIÓN DE UN MONUMENTO (BUSTO) AL FUNDADOR DEL MOVIMIENTO SCOUT MUNDIAL ROBERT BADEN POWELL, EN LA INTERSECCIÓN DE LA PROLONGACIÓN DE LA AVENIDA TEÓFILO BORUNDA Y LA AVENIDA ROBERT BADEN POWELL.**

Comenta el Arq. Benavides que se trata de una solicitud de los Scouts, para que se instale un busto del fundador de los scouts









**LA REGIDORA ADRIANA DIAZ SOMETE A VOTACIÓN LA APROBACIÓN DE LA SOLICITUD PRESENTADA POR LA ASOCIACIÓN DE SCOUTS DE MÉXICO A.C., PARA INSTALAR UN MONUMENTO AL FUNDADOR ROBERT BADEN POWELL, LA CUAL SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS.**

No habiendo otro asunto que tratar, se da por terminada la presente sesión siendo las **10:40** horas del día, firmando la presente acta quienes intervinieron y así quisieron hacerlo.

**Arq. Adriana Diaz Negrete**

**Lic. Rosa Isela Gaytán Diaz**

**Lic. Javier Sánchez Herrera**

**Lic. Germán Ávila Hernández**

**Lic. Carlos Eduardo Raynal Reygadas**