

ACTA DE LA TRIGÉSIMA QUINTA SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO.

En la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, siendo las 09:04 horas del día 23 de julio de 2020, encontrándose presente las personas que más adelante se señalan, se llevó a cabo la TRIGÉSIMA QUINTA SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, por medio de la plataforma digital denominada Zoom, 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 esta **Comisión de Regidores**: Adriana Diaz Negrete, Araceli Rocha Acosta, Rubén Eduardo Castañeda Mora, Javier Sánchez Herrera y Germán Ávila Hernández en su carácter de Presidente, Secretaria y Vocales de la Comisión respectivamente.

Asimismo, se encuentran presentes por parte de la **Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología**, el Ing. Gabriel Martín Valdez Juárez, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela, Subdirector de Programación Urbana, Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela, Coordinador Técnico de la Dirección; Arq. Jesús Manuel Silva García y Mario Peña Lara del Departamento de Control y Evaluación de Fraccionamientos; por parte de la Secretaría del H. Ayuntamiento la Lic. Karim Ruiz Ortiz; por parte de la **Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda**, la Arq. Gabriela Becerra; por parte de la Barra de Arquitectos el Arq. Carlos Villalobos, como asesores de los Regidores el Lic. Gabriel Martínez y Lic. Alejandro Jiménez Guevara.

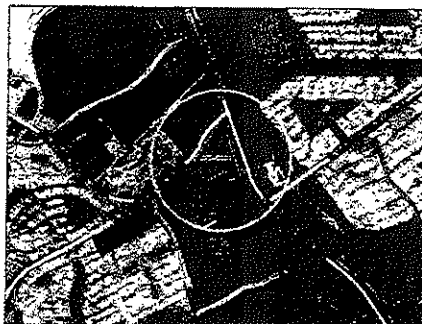
La Regidora Diaz hace uso de la palabra agradeciendo la presencia de los asistentes y somete a votación la aprobación del orden del día, el cual se aprueba por unanimidad de votos.

II.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. LUIS GERARDO TERRAZAS VALLES EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN Y FUENTE DE PAGO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/3492, ADMINISTRADO POR BANCO MONEX, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO Y/O PASEO CENTRAL INMOBILIARIA S.A. DE C.V., A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN PARA MODIFICAR EL ACUERDO DE AYUNTAMIENTO S.O. 11/18 DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2018, MEDIANTE EL CUAL SE APROBÓ EL RÉGIMEN EN CONDOMINIO DE USO MIXTO DENOMINADO "PASEO CENTRAL", LOCALIZADO EN LA ZONA PONIENTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLÍGONO 19,247.28 M2., LA MODIFICACION CONSISTE EN EL AJUSTES EN EL CONDOMINIO DE OFICINAS, PASANDO DE 8 UNIDADES PRIVATIVAS A 6 POR NIVEL, ASÍ COMO EN LAS ÁREAS COMUNES DE USO RESTRINGIDO QUE LE CORRESPONDEN

El Arq. Silva señala que se trata de una modificación del condominio, la cual consiste en ajustes en el área de oficinas que pasan de 8 unidades privativas a 6 oficinas y ajustes mínimos en las áreas de uso común, este condominio se ubica en la Avenida de la Juventud y la calle Haciendas del Valle, con la siguiente propuesta de modificación:



Controllo Urbano

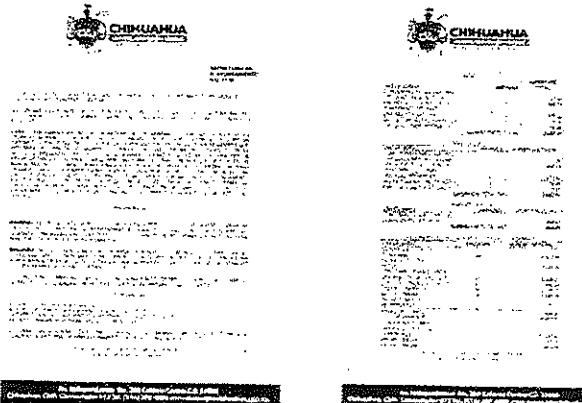
[illegible][illegible][illegible]**PROPOSTA****AUTORIZADO:**

NOVEL 1

NOVEL 4 22 7



ACUERDO DE AYUNTAMIENTO S.O. 11/18



La Regidora Diaz señala que ya está construido el condominio y pregunta si estas modificaciones se dan por que al final del día el cambio del número de lotes es porque esta ampliando, en lugar de tener dos comercios tienen uno, solo se modifica por esto o también se cambiaran muros. El Arq. Silva le contesta que no, que solo es por la distribución del área que se va a vender, que piden el ajuste con base en las necesidades de venta, pero no se está modificando la construcción.

El Ing. Valdez señala que se trata del edificio oficinas, el cual ha estado en buena parte desocupado, y como lo comenta el Arq. Silva el promotor está requiriendo un área privativa mas amplia por alguna venta que traen en puerta y se modifica el pasillo de acceso, el resto del condominio no se modifica.

UNA VEZ QUE SE PRESENTÓ EL PUNTO, LA REGIDORA DIAZ SOMETE A VOTACIÓN LA SOLICITUD DE MODIFICACIÓN, LA CUAL SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS.

III.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. LUIS GERARDO TERRAZAS VALLES EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "INMOBILIARIA TOMAS VALLES VIVAR, S.A DE C.V.", A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "PASEO DE LAS LOMAS II", LOCALIZADO EN LA ZONA PONIENTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLÍGONO 83,748.24 M2.

El Arq. Silva en uso de la palabra señala que este fraccionamiento se ubica por la Avenida Haciendas del Valle, enseguida de Paseo de las Lomas I, la siguiente es la propuesta de lotificación:

UBICACIÓN
PASEO DE LAS LOMAS II





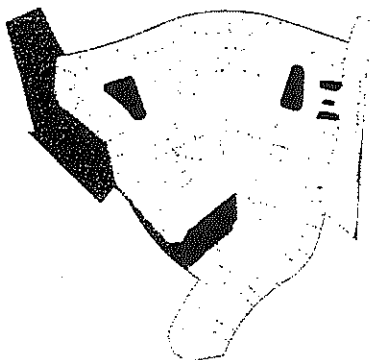
CHIHUAHUA
Sumos. una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2018-2021

Acta de la Trigésima Quinta Sesión ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano

LOTIFICACIÓN PASEO DE LAS LOMAS II

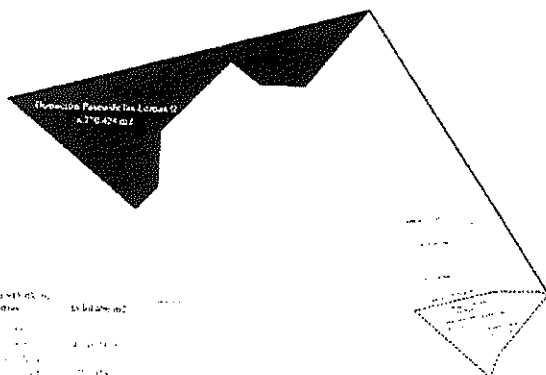
RELACION GENERAL DE SUPERFICIES			
USOS	SUPERFICIE M2	COEF.	CLASIF.
Habitacional	47,201,430	1.00	
Área Verde	4,216,750	1.00	
Área Cultivable	151,440	1.00	
Área no aprovechable	340,400	1.00	
Calle	9,371,000	1.00	
Vereda	119,020	1.00	
DESPIDE	79,864,700	1.00	
Carretera Puerta de Hierro	83,796,240	1.00	
TOTAL	163,660,940	1.00	

LOTIF. PRO. 200 00 m2



El Arq. Silva señala que el desarrollador deja un área no aprovechable de 9,371 metros cuadrados ya que la topografía no permite desarrollar algo ahí. La donación de este fraccionamiento se recibió de manera anticipada por parte del fraccionamiento Paseo de las Lomas, de la cual 6,270.424 metros cuadrados para este fraccionamiento.

DONACION EQUIPAMIENTO PASEO DE LAS LOMAS II



Donación anticipada de 6,270.424 m2 de terreno para el fraccionamiento Paseo de las Lomas II.

El terreno se encuentra en la zona de desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua, en la zona de desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua, en la zona de desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua.

DESARROLLO

El terreno se encuentra en la zona de desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua, en la zona de desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua, en la zona de desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua.

PROYECTO DE DONACION

El terreno se encuentra en la zona de desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua, en la zona de desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua, en la zona de desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua.

PROYECTO DE DONACION

El terreno se encuentra en la zona de desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua, en la zona de desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua, en la zona de desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua.

El Regidor Castañeda pregunta que tan aprovechable son las donaciones por la topografía y si ya se resolvió la problemática de las explosiones por los trabajos de terracerías. El Arq. Silva señala que la superficie que no es aprovechable de 4,122.33 metros cuadrados por las condiciones de

topografía, la dona de manera pura y simple, lo cual significa que quedara a favor del Municipio, pero no se contabiliza como porcentaje de la donación que tiene que dar

El Ing. Valdez señala que respecto de la problemática por el uso de explosivos en los fraccionamientos Lomas del Valle, constructivamente se requiere el uso de explosivos por el tipo de terreno, los vecinos se inconformaron y fueron atendidos en la dependencia, se dieron un par de reuniones, en la última estuvo la Alcaldesa, la empresa y los vecinos en la cual se acordó usar voladuras de muy bajos barrenos durante cinco días y trabajo con maquinaria, se va a dar una prueba preliminar para verificar el uso de explosivos y el resto del terreno con maquinaria pesada, está pendiente generar un oficio por parte de la Dirección una vez que se presente la calendarización de los explosivos.

El Regidor Castañeda pregunta si esto se va a hacer por escrito. El Ing. Valdez le contesta que sí, que solo se está a la espera de la calendarización para generar el oficio y la empresa se comprometió avisar a los vecinos para que estos estuvieran enterados.

El Regidor Castañeda pregunta por la consolidación de la calle Hacienda Los Morales. El Ing. Valdez señala que está donde está el desarrollo de Altozano la vialidad ya está ejecutada, faltaría un tramo que esta antes de llegar a Avenida de la Juventud, ese tramo está en proceso de negociación con el propietario, el tema es dejar bien soportado el precio por que hay una pretensión muy elevada en el precio por parte del propietario, puede ser un esquema de permuta para pagar al propietario, la cual una vez que se libere el derecho de vía Grupo Valles y Altozano para pavimentar esa zona.

La Regidora Diaz señala que eso ya está comprometido para realizarse en la comisión de Hacienda, en donde se verá el tema de la permuta para que los desarrolladores puedan hacer la conexión.

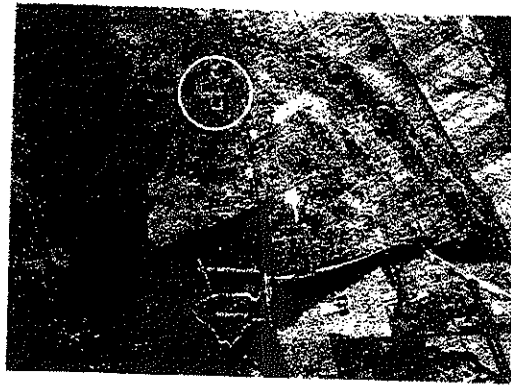
UNA VEZ QUE SE PRESENTÓ EL PUNTO, LA REGIDORA DIAZ SOMETE A VOTACIÓN LA APROBACIÓN DEL PRESENTE ASUNTO, EL CUAL SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS.

IV.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL C. SAUL ARMENDARIZ GARCIA EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL CONDOMINIO CAMPESTRE HABITACIONAL DENOMINADO "HACIENDAS VEINTICUATRO CINCO", LOCALIZADO EN LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLÍGONO 97,517.18 M2.

Señala el Arq. Silva que este condominio de tipo campestre se ubica en el kilómetro 24.5 aproximadamente en la carretera Chihuahua a Juárez, más delante del libramiento y de la zona de riveras, la siguiente es la propuesta de lotificación:

UBICACIÓN

HACIENDAS VEINTICUATRO CINCO

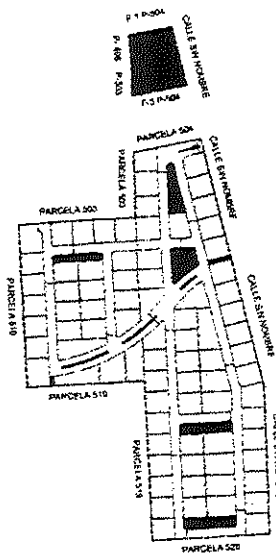


LOTIFICACIÓN

HACIENDAS VEINTICUATRO CINCO

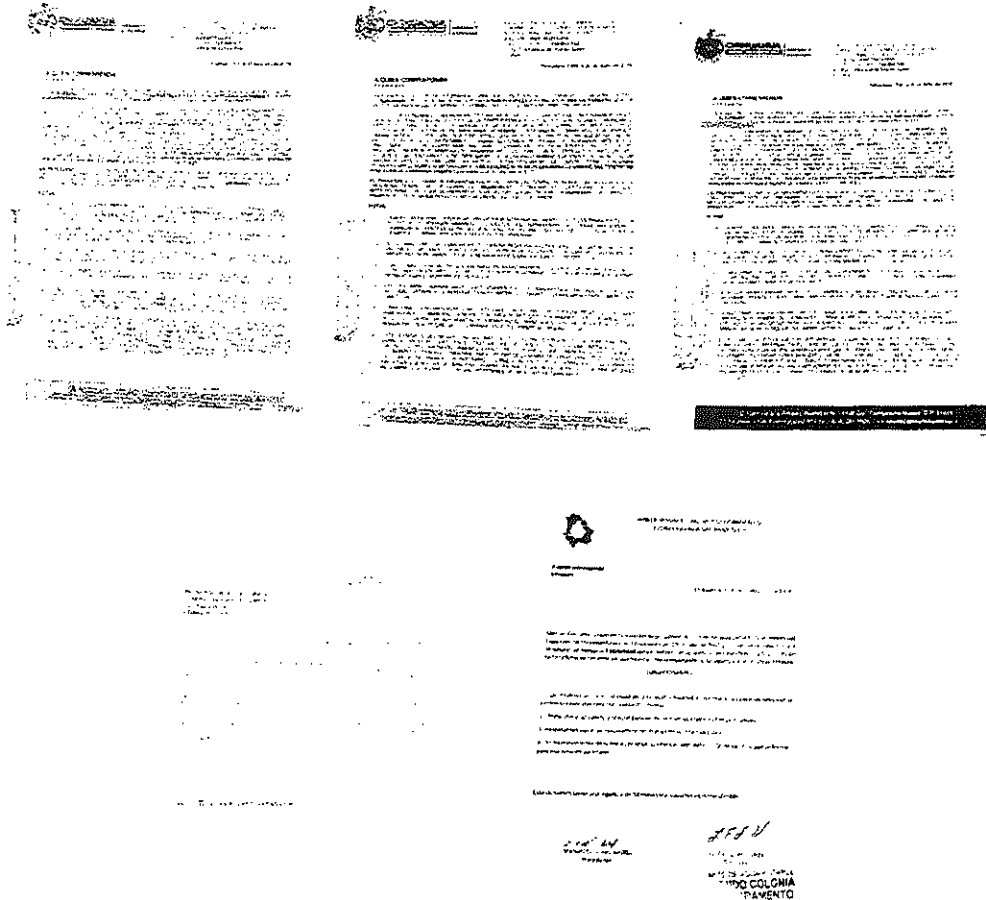
USO	SUPERFICIE M2	M2/HA	CLAS.
ÁREAS RECREATIVAS			
Área Cultural	49,517.180	11.20	
ÁREAS COMERCIALES			
Área Comercial	5,085.710	1.15	
Servicio Público	217.430	0.05	
Gastos	68.042	0.02	
Servicio Público	22,764.042	5.15	
DELLANOS	77,517.289	17.50	
TOTAL	102,395.280	23.50	

1011 1015 810 60 112



Señala el Arq. Silva que el acceso está separado de la carretera y su acceso es por alguna de las calles que no tienen nombre, está a una distancia de 500 metros de la carretera aproximadamente.

USO DE SUELO HACIENDAS VEINTICUATRO CINCO



El Regidor Castañeda pregunta de qué tamaño son los lotes. El Arq. Silva le contesta que en promedio cada lote tipo tiene 810 metros.

El Regidor Castañeda pregunta que si se toma en cuenta la infraestructura y servicios porque está creciendo el norte. El Arq. Silva señala que en este tipo de desarrollos campestre es para construir un tipo granja y que como son campestre se encuentra fuera la zona urbanizada, por eso los temas de urbanización son más flexibles.

El Regidor Castañeda pregunta por el servicio de agua. El Arq. Silva señala que la junta rural de saneamiento es quien da la factibilidad y también se tiene la factibilidad de CFE.

El Regidor Castañeda señala que existen algunos problemas por el agua, que en la colonia Ocampo se tiene problemas con el suministro de agua y que se tienen que abrir unos pozos, que incluso ayer estos vecinos estuvieron con la Presidenta, que incluso existen algunos fraccionamientos más antiguos que tiene problemas con el suministro de agua, por lo que pregunta si se analizó esto.

La Regidora Diaz en uso de la palabra señala que el tema de las zonas rurales del Municipio, los pozos y como se agrupa la comunidad para ver el tema del agua, quien está a cargo de eso es la

Junta Central de Aguas, que ni si quiera es trabajo de la Junta Municipal. Pregunta la Regidora Diaz si esto está relacionado con el pozo del Sauz. El Ing. Valdez señala que son pozos independientes, por eso incluso se le solicitó que fuera como condominio para que administrara el tema del agua la Junta Rural que depende de la Junta Central, pero hasta donde se tiene la información no se va a sacar agua del acueducto del Sauz.

El Ing. Valdez señala que efectivamente como lo señala el Regidor Castañeda existen algunos problemas con el suministro de agua, que en este momento recuerda Villas del Sacramento, pero que en este caso no es tanto la carencia de agua, sino más bien por la administración del agua.

El Ing. Valdez señala que en lo que respecta a este condominio se cumple con todas las factibilidades de servicios y se cumple con los requisitos de ley, que incluso el tema de alumbrado y recolección de basura al ser un condominio los condóminos tendrán que resolverlos.

El Regidor Castañeda en uso de la palabra cometa que este tipo de fraccionamientos generan sus propios pozos, que inclusive Granjas del Valle empieza a tener problemas con el uso del pozo, también ha surgido el tema de que aunque se hagan sus propios pozos se van bajando los caudales de los otros pozos, esto lo comenta porque si se siguen autorizando otros desarrollos al norte van a surgir estos problemas y la gente va a cuestionar que se estén autorizando desarrollos al norte y aún no se resuelven problemas más antiguos.

La Regidora Diaz en uso de la palabra señala que ya ha habido otras discusiones, en este no, pero si en otros fraccionamientos, respecto si cumple o no con los requisitos y en algunas ocasiones que se ha puesto esto a consideración, varios de aquí han contestado que se cumple con los requisitos de la ley, en este caso este proyecto cumple con los requisitos de ley.

La Regidora Diaz le señala al Regidor Castañeda que el está comentando esto del agua por la problemática que se tuvo en días pasados en la comunidad del Sauz, por lo que le comenta que la diputada Bujanda, Diputados federales, la Junta Central y una servidora tomamos cartas en el asunto y la población tendrá ya una bomba nueva, esta problemática se verá minimizada.

El Regidor Ávila señala que los desarrolladores de este proyecto no deberían despertar tantas ilusiones en cuanto al recurso del agua porque son granjas, pero se da el problema cuando los desarrolladores prometen que van a tener toda el agua del mundo y en esta ciudad eso no es posible, por eso no sé si se pueda poner o solicitar que la expectativa del agua de la zona es menor, para que quien compre este enterado y sepa qué tipo de granja pueda desarrollar y el arbolado que no consuma tanta agua.

La Regidora Diaz señala que la factibilidad de agua específica para que tipo de uso de suelo se otorga la factibilidad.

El Ing. Valdez señala que existe un antecedente donde al fraccionamiento Puerta Cibeles se le puso la condicionante de que se tiene que informar a los compradores que están cerca de una zona industrial y se podría utilizar voladura para hacer cortes, por eso, se puede poner un tipo de condicionante donde se tenga que informar que el volumen de agua estará limitado para uso en estos predios y no se quiera el día de mañana usar estos predios con árboles que demanden un consumo elevado de agua.

La Regidora Diaz comenta que si están de acuerdo con la propuesta que hace el director se puede incluir para salvaguardar el uso del agua.

La Arq. Becerra señala que al ser un condominio se puede poner este tipo de restricciones en el reglamento del condominio para que estas dudas queden bien soportadas.

La Regidora Aracely Rocha se retiró de la Sesión.

La Regidora Díaz señala que esta de acuerdo con las consideraciones que comentó el Ingeniero Gabriel Valdez para que se establezcan y puedan tener mas control sobre los usos de suelo y los dictámenes de factibilidad que da la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

UNA VEZ QUE SE PRESENTÓ EL PUNTO, SE APRUEBA POR MAYORÍA DE VOTOS CON UN VOTO EN CONTRA DEL REGIDOR RUBÉN CASTAÑEDA.

V.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. JAIME FEDERICO ELÍAS MADERO EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO DE CHIHUAHUA S.A DE C.V.", A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "VILANOVA", LOCALIZADO EN LA ZONA ORIENTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLÍGONO 77,235.57 M2.

El Arq. Silva señala que se trata de un fraccionamiento que se ubica en la zona sur oriente, su acceso esta por la Avenida Parque de Oriente, está muy cerca el Boulevard Juan Pablo II y la Avenida Equus, con la siguiente propuesta de lotificación:

UBICACIÓN

VILANOVA





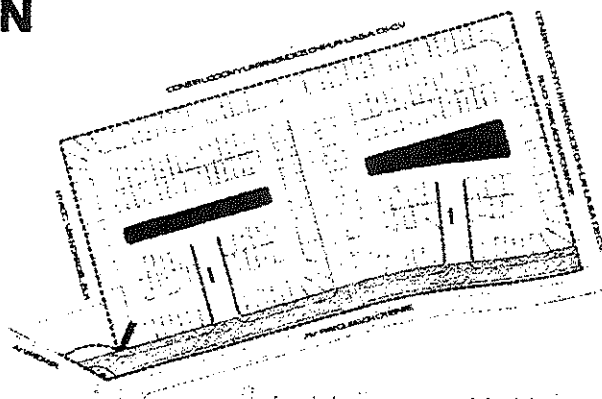
LOTIFICACIÓN VILANOVA

Lote tipo 120.05m²

USOS	RESPONSIVIDAD DEL	OTRO CLASE
Residencial	15,111.50	244
Área Verde	4,390.59	2
Área Comercial	1,000.00	4
Reserva Municipal	1,111.00	8
Servicio Público	1,000.00	1
Área Cultural	1,000.00	2
Industria	1,000.00	2
DESMARQUE	15,111.50	244
Comunidad Urbana de Desarrollo	4,390.59	2
TOTAL	15,111.50	244

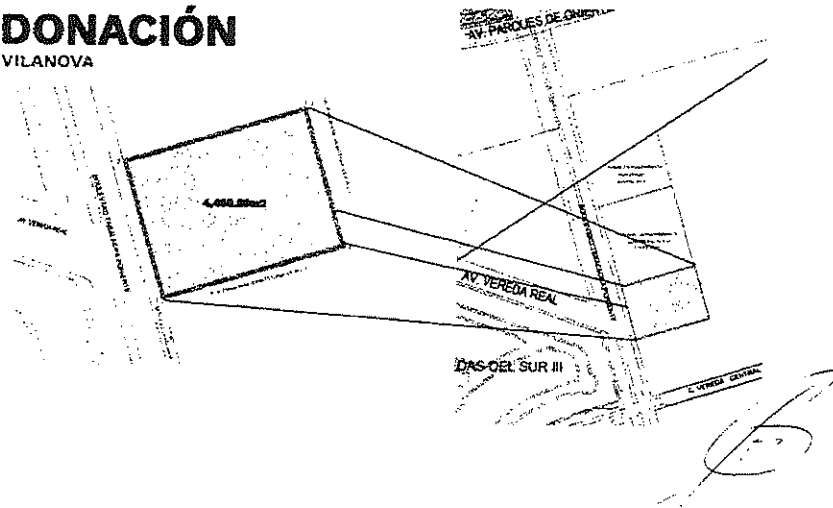
USOS	RESPONSIVIDAD DEL	OTRO CLASE
Residencial	15,111.50	244
Área Verde	4,390.59	2
Área Comercial	1,000.00	4
Reserva Municipal	1,111.00	8
Servicio Público	1,000.00	1
Área Cultural	1,000.00	2
Industria	1,000.00	2
TOTAL	15,111.50	244

USOS	RESPONSIVIDAD DEL	OTRO CLASE
Residencial	15,111.50	244
Área Verde	4,390.59	2
Área Comercial	1,000.00	4
Reserva Municipal	1,111.00	8
Servicio Público	1,000.00	1
Área Cultural	1,000.00	2
Industria	1,000.00	2
TOTAL	15,111.50	244



El Arq. Silva señala que la propuesta de donación se da en el Boulevard Tabalaopa Poniente y Avenida Vereda Real, justo enfrente del Fraccionamiento Veredas del Sur III, tiene una superficie de 4,490.59 metros cuadrados.

DONACIÓN VILANOVA



AVALÚOS

VILANOVA

DESARROLLO

PROPUESTA DE DONACIÓN

El Regidor Castañeda pregunta en donde está este fraccionamiento. El Arq. Silva le muestra la ubicación del predio en la imagen satelital.

La Regidora Díaz pregunta si se tendrán dos carriles para el acceso a los dos fraccionamientos. El Arq. Silva señala que ellos construirían medio cuerpo de la Avenida Parques de Oriente.

El Regidor Sánchez pregunta si los predios que están cruzando la calle Parques de Oriente son propiedad del desarrollador. El Arq. Silva le contesta que es probable que si sea de ellos. El Regidor Sánchez pregunta por qué no se construyen los dos cuerpos. El Arq. Silva que por disposición de ley tiene que generar el acceso al desarrollo y que en ocasiones el propietario del terreno vende a otros desarrolladores.

La Regidora Díaz vuelve a preguntar si está el carril de ida y vuelta. El Arq. Silva le señala que el arroyo de rodamiento es de 10.50 metros, en el cual caben los dos carriles, que la Avenida Parques de Oriente tiene proyectada una sección de 40.00 metros, que incluye banquetas de 3.50 metros, ciclo vía de 2.00 y un camellón de 10.00 metros.

El Regidor Sánchez pregunta para que la ciclo ruta. El Arq. Silva le contesta que el Plan de Desarrollo contempla esta ciclo ruta. El Regidor Sánchez señala que la ciclo ruta no tendría conexión con la avenida Juan Pablo II, por lo cual no tiene mucho sentido pedirla.

El Ing. Valdez señala que la ciclo ruta obedece a un planteamiento a mayor escala, que muy cerca del fraccionamiento existe un área de equipamiento en el cual existe una propuesta para albergar diferentes tipos de equipamiento, el cual dará servicio a toda la zona, a eso obedece el planteamiento de la ciclo ruta.

El Regidor Sánchez pide se le muestre la ubicación del área de donación. El Arq. Silva le muestra en la imagen satelital.

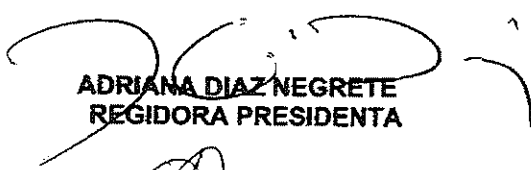
La Regidora Díaz señala que la ley establece que después de la aprobación del proyecto ejecutivo en el Ayuntamiento, se tienen tres meses para protocolizar las áreas de donación para cumplir con lo que dice la ley.

El Regidor Castañeda señala que en otra sesión se hizo una observación con otros desarrollos de esta constructora, que se tenía pendiente la canalización de un arroyo y que existían algunas quejas por daños en algunas bardas, pregunta si se tiene alguna actualización. El Ing. Valdez señala que se han hecho vistas de campo con algunos Regidores y hace unas semanas se tuvo una mesa de trabajo, que se hizo una revisión de las cuarteaduras o fisuras en sus bardas que reclamaban los vecinos y se vio que el origen es por otras causas, respecto de la condicionante del Fraccionamiento Las Galeras esta sigue y se está atendiendo en las mesas de trabajo.

El Regidor Castañeda solicita se le incluya en las mesas de trabajo para estar enterado de los trabajos que se desarrollan. El Ing. Valdez le contesta que las mesas de trabajo son abiertas y que con gusto le puede compartir una tarjeta informativa de los avances que se llevan.

UNA VEZ QUE SE PRESENTÓ EL PUNTO, LA REGIDORA DIAZ SOMETE A VOTACIÓN LA APROBACIÓN DEL PRESENTE ASUNTO, EL CUAL SE APRUEBA POR MAYORÍA DE VOTOS CON UNA ABSTENCIÓN DEL REGIDOR RUBÉN CASTAÑEDA.

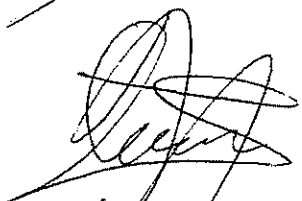
No habiendo otro asunto que tratar, se da por terminada la presente sesión siendo las 10:21 horas del día, firmando la presente acta quienes intervinieron y así quisieron hacerlo.



ADRIANA DIAZ NEGRETE
REGIDORA PRESIDENTA



ARACELY ROCHA ACOSTA
REGIDORA SECRETARÍA



GERMÁN ÁVILA HERNÁNDEZ
REGIDOR VOCAL



RUBÉN EDUARDO CASTAÑEDA MORA
REGIDOR VOCAL



JAVIER SÁNCHEZ HERRERA
REGIDOR VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL ACTA DE LA COMISIÓN DE REGIDORES CELEBRADA EL DÍA 23 DE JULIO DEL AÑO 2020.