



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 22 de mayo del año 2024, dentro del punto número once del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Maestro Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el Lic. Jaime Federico Elías Madero, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Prisma 2019, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación para desarrollar el condominio de usos mixtos que se denominará "Element" y su nomenclatura, ubicado en la zona Poniente de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 11,898.76 m²... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el Lic. Jaime Federico Elías Madero, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Prisma 2019, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el régimen en condominio de usos mixtos denominado "Element" y su nomenclatura, ubicado en la zona poniente de la ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 11,898.76 m², donde se instala el uso comercial entre otros; el polígono presenta las siguientes:

Colindancias:

Al Norte: con Prolongación calle Ciudadela y Planeación Inmobiliaria de Chihuahua S.A. de C.V.

Al Sur: con Planeación Inmobiliaria de Chihuahua S.A. de C.V.

Al Este: con Planeación Inmobiliaria de Chihuahua S.A. de C.V.

Al Oeste: con Planeación Inmobiliaria de Chihuahua S.A. de C.V.

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de unidad privativa comercial mayor a 210.00 m². La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

Relación general de superficies:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Usos mixtos	5,865.44	1
Local comercial	4,846.97	23
Oficina	1,428.36	20



Bodega	54.82	7
Estacionamiento privado	6,548.56	127
Estacionamiento venta	231.00	15
Habitacional	9,453.35	95
Terraza	2,092.33	95
Mezzanine	71.43	1
Área común		
Núcleo de Servicios	814.26	11
Banqueta	1,499.72	23
Circulación Vehicular	7,433.05	11
Circulación Interior	746.65	1
Áreas Comunes Exclusivo		
Circulación Interior Exclusivo	1,968.89	20
Núcleo de Servicios Exclusivo	2,261.18	57
Amenidades Exclusivo	300.46	1
Amenidades (Terraza)Exclusivo	385.54	1
Deslinde	46,002.01	509
Donación de equipamiento fuera del polígono (ubicada en el polígono 3 del Convenio de Concertación de fecha 13 de junio del 2001	713.90	-

Nivel Sótano

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Estacionamiento privado	1,570.45	102
Estacionamiento venta	231.00	15
Usos mixtos	5,865.44	1
Bodega	54.82	7
Áreas comunes		
Núcleo de servicios	667.66	3
Banqueta	366.20	9
Circulación Vehicular	3,143.19	3
Total	11,898.76	140

Planta Baja

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Local comercial	2,444.57	12
Estacionamiento privado	1,191.73	6
Áreas comunes exclusivo		
Núcleo de servicios exclusivo	67.21	2
Circulación interior exclusivo	104.20	1



Áreas comunes		
Banqueta	814.12	4
Núcleo de servicios	78.42	3
Circulación vehicular	906.81	2
Total	5,607.06	30

Nivel 1.5 Mezzanine

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Estacionamiento privado	1,193.59	6
Áreas comunes		
Banqueta	83.74	3
Núcleo de servicios	10.90	1
Circulación vehicular	906.27	2
Total	2,194.50	12

Nivel 2

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Local comercial	2,402.40	11
Estacionamiento privado	1,190.99	6
Áreas comunes exclusivo		
Circulación interior exclusivo	33.67	1
Núcleo de servicios exclusivo	69.82	2
Áreas comunes		
Banqueta	83.72	3
Núcleo de servicios	30.08	2
Circulación vehicular	906.41	2
Circulación interior	746.65	1
Total	5,463.74	28

Nivel 3

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Estacionamiento privado	1,401.80	7
Oficinas	1,428.36	20
Áreas comunes exclusivo		
Circulación interior exclusivo	284.71	1
Núcleo de servicios exclusivo	193.89	5
Áreas comunes		
Banqueta	151.94	4
Núcleo de servicios	27.20	2
Circulación vehicular	1,570.37	2
Total	5,058.27	41



Nivel 4

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	414.04	4
Terraza	229.92	4
Áreas comunes exclusivo		
Circulación interior exclusivo	98.96	2
Núcleo de servicios exclusivo	112.59	3
Amenidades exclusivo	300.46	1
Amenidades (terrazza) exclusivo	385.54	1
Total	1,541.51	15

Nivel 5

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	414.04	4
Terraza	126.42	4
Áreas comunes exclusivo		
Circulación interior exclusivo	123.71	1
Núcleo de servicios exclusivo	88.31	2
Total	752.48	11

Nivel 6

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	664.58	7
Terraza	146.92	7
Áreas comunes exclusivo		
Circulación interior exclusivo	103.49	1
Núcleo de servicios exclusivo	107.47	3
Total	1,022.46	18

Nivel 7

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	664.58	7
Terraza	137.22	7
Áreas comunes exclusivo		
Circulación interior exclusivo	103.02	1
Núcleo de servicios exclusivo	108.11	3
TOTAL	1,012.93	18



Nivel 8

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	664.58	7
Terraza	137.22	7
Áreas comunes exclusivo		
Circulación interior exclusivo	103.02	1
Núcleo de servicios exclusivo	108.11	3
Total	1,012.93	18

Nivel 9

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	664.58	7
Terraza	137.22	7
Áreas comunes exclusivo		
Circulación interior exclusivo	103.02	1
Núcleo de servicios exclusivo	108.11	3
Total	1,012.93	18

Nivel 10

Áreas privativas	Superficie m ²	Lotes
Habitacional		
Terraza	664.58	7
Áreas comunes exclusivo	137.22	7
Circulación interior exclusivo		
Núcleo de servicios exclusivo	103.02	1
Áreas privativas	108.11	3
Total	1,012.93	18

Nivel 11

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	664.58	7
Terraza	137.22	7
Áreas comunes exclusivo		
Circulación interior exclusivo	103.02	1
núcleo de servicios exclusivo	108.11	3
Total	1,012.93	18

Nivel 12

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	664.58	7



Terraza	137.22	7
Áreas comunes exclusivo		
Circulación interior exclusivo	103.02	1
núcleo de servicios exclusivo	108.11	3
Total	1,012.93	18

Nivel 14

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	664.58	7
Terraza	137.22	7
Áreas comunes exclusivo		
Circulación interior exclusivo	103.02	1
Núcleo de servicios exclusivo	108.11	3
Total	1,012.93	18

Nivel 15

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	664.58	7
Terraza	137.22	7
Áreas comunes exclusivo		
Circulación interior exclusivo	103.02	1
Núcleo de servicios exclusivo	108.11	3
Total	1,012.93	18

Nivel 16

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	665.65	6
Terraza	137.20	6
Áreas comunes exclusivo		
Circulación interior exclusivo	103.02	1
Núcleo de servicios exclusivo	108.11	3
Total	1,013.98	16

Nivel 17

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	665.65	7
Terraza	137.21	7
Áreas comunes exclusivo		
Circulación interior exclusivo	101.96	1
Núcleo de servicios exclusivo	108.11	3
Total	1,012.93	18



Nivel 18

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	408.66	4
Terraza	74.90	4
Áreas comunes exclusivo		
Circulación interior exclusivo	70.19	1
Núcleo de servicios exclusivo	355.87	5
Total	909.62	14

Nivel 19

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	408.66	4
Terraza	74.90	4
Áreas comunes exclusivo		
Circulación interior exclusivo	70.82	1
Núcleo de servicios exclusivo	108.29	3
Total	662.67	12

Nivel 20

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	495.43	3
Mezzanine	71.43	1
Terraza	67.10	3
Áreas comunes exclusivo		
Circulación interior exclusivo	50.00	1
Núcleo de servicios exclusivo	76.63	2
Total	760.59	10

Polígono "3" Del Convenio de Concertación de fecha 13 de junio del 2001, con una superficie total de 13,787.94 m ² y una superficie aplicable como equipamiento de 5,236.00 m ² (datos de registro 101-103-3546)				
Nombre del Desarrollo	Acuerdo	Aplicada parcial	Aplicada acumulada	Disponible
VETRO	S.O.18/16	426.21	426.21	4,809.79
DOMINION	S.O.02/18	3,310.91	3,737.12	1,498.88
METROLOFT	S.O.15/18	329.21	4,066.33	1,169.67
QUORUM	S.O. 10/2022	192.62	4,258.95	977.05
ELEMENT	-	713.90	4,972.85	263.15



Relación de superficies de donaciones aplicadas por polígono Convenio de Donación Anticipada Concertación de fecha 13 de junio del 2001 (Master Plan Saucito)				
Área	Superficie Reconocida por CTU	Superficie reconocida Por D.D.U.	Superficie Aplicada	Superficie por aplicar
Polígono A	20,000.00	19,440.30	19,440.30	0.00
Polígono B	4,917.67	4,917.67	4,917.67	0.00
Polígono C	1,671.62	1,671.62	1,671.62	0.00
Polígono D	12,301.35	12,301.35	12,301.35	0.00
Polígono E	7,000.00	7,000.00	7,000.00	0.00
Polígono 1	3,356.50	2,603.14	2,603.14	0.00
Polígono 2	4,977.52	4,245.00	4,245.00	0.00
Polígono 3	13,787.94	5,236.00	4,972.85	263.15
Polígono 4	4,327.98	1,450.00	1,450.00	0.00
Polígono 5	29,877.74	12,658.00	12,658.00	0.00
Polígono 6	48,268.29	29,286.00	29,260.06	25.94
Polígono 7	6,039.78	3,082.19	3,082.19	0.00
Secundaria #46 (antes #42)	2,000.00	2,000.00	911.38	1,088.62
Total	158,526.39	105,891.27	104,513.56	1,377.71

Relación de superficies de donaciones aplicadas por Fraccionamiento			
Fraccionamiento	Acuerdo	Superficie aplicada	Polígono de aplicación
ARBOLEDAS ETAPA V	S.O. 29/92	6,589.29	B,C
JARDINES DE SAN FRANCISCO	S.O. 28/92	6,848.14	1,2
JARDINES DE SAN FRANCISCO ETAPA II	S.O. 4/92	10,082.19	E,7
CORREDOR COMERCIAL FCO. VILLA	S.O. 10/01	825.57	5
LOS ENCINOS	S.O. 9/01	3,519.81	5, SEC#42
CORREDOR COMERCIAL FCO. VILLA II	S.O. 22/02	1,604.61	6
LOS ENCINOS ETAPA II	S.O. 18/02	946.98	6
BOSQUES DE SAN FRANCISCO	S.O. 10/03	12,361.49	5,6
MISION DEL BOSQUE	S.O. 17/03	3,627.88	6
PUNTO ALTO 2	S.O. 03/03	1,611.76	5
BOSQUES DE SAN FRANCISCO II	S.O. 04/04	4,464.33	6
BOSQUES DE SAN FRANCISCO III	S.O. 14/04	6,586.18	6
CUMBRES DE SAN FRANCISCO	S.O. 04/05	2,192.95	A,6
BOSQUES DE SAN FRANCISCO ETAPA IV	S.O. 05/07	6,344.30	A
CITADELA	S.O. 21/09	6,481.38	A
RINCONES DE SAN FRANCISCO	S.O. 13/12	4,667.85	5
TORRE CENIT	S.O. 15/12	2,920.51	A
TORRE LUMINA	S.O. 21/15	587.22	A
VETRO	S.O. 18/16	426.21	3
PLAZA ARBOLEDAS I	S.O. 19/17	474.68	A



PLAZA ARBOLEDAS II	S.O. 19/17	112.39	A
DOMINION	S.O. 02/18	15,612.26	D,3
METROLOFT	S.O. 15/18	329.21	3
QUORUM	S.O. 10/2022	192.62	3
CUMBRES DE DOMINION	S.O. 14/2022	4,389.85	A,4,6
ELEMENT	-	713.90	3
TOTAL	-	104,513.56	-

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 2 de mayo y 12 de julio del 2023 determinándose procedente.

La autorización queda sujeta a las siguientes:

CONDICIONES:

- Que las tomas domiciliarias sean según especificación del proyecto aprobado por la J.M.A.S., debiendo instalarse hidrantes contra incendio de acuerdo a la superficie lotificada, geometría del mismo y especificaciones establecidas.
 - Que la red de agua potable sea de tubería de P.V.C. hidráulico, según los diámetros y especificaciones señaladas en el proyecto aprobado por la J.M.A.S.
 - Que la red de alcantarillado sanitario sea de tubería de P.V.C. sanitario SERIE 20, según los diámetros y especificaciones señaladas en el proyecto aprobado por la J.M.A.S.
 - Que la red de agua residual tratada sea de tubería de P.V.C. RD-32.5, según los diámetros y especificaciones señaladas en el proyecto autorizado por la J.M.A.S.
 - Que la totalidad de las instalaciones eléctricas deberán de ser subterráneas.
 - Que el alumbrado público sea de acuerdo a lo que el Departamento de Alumbrado Público determine para que el mantenimiento sea efectivo.
 - Se recomienda considerar dentro del Proyecto de Alumbrado Público del desarrollo, la implementación de sistemas de iluminación de vanguardia, con el fin de aumentar la vida útil del equipo, reducir costos de mantenimiento y ser eficientes en el consumo de energía.
 - Que el señalamiento de las calles sea adquirido e instalado de acuerdo a especificaciones de la Dirección de Vialidad y Protección Civil y la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
 - Que las áreas de donación, destinadas a equipamiento urbano, sean acondicionadas por el fraccionador de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, entregándose limpia y nivelada, con las tomas de agua, descargas sanitarias, electrificación, alumbrado, acceso vial y peatonal.
 - Las áreas destinadas a parques y jardines deberán entregarse con tomas de agua, banquetas, guarniciones y arboladas.
- k) Las circulaciones vehiculares interiores, deberán ser construidas de conformidad a lo establecido en el artículo 72 fracción III del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, los "2024, Año de Felipe Carrillo Puerto Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab". 9/12
"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua".



materiales y procedimientos constructivos empleados, deberán ser analizados y aprobados por un laboratorio reconocido y calificado, el cual aplicará las normas contenidas en las especificaciones generales de construcción de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

- l) Relleno de zanjas para servicios públicos, se deberán tapar con capas no mayores de 20 cm de espesor y compactadas a un mínimo de 90% Porter Standard previo a la capa de subrasante con material de tamaño máximo 3".
- m) El concreto hidráulico para las banquetas, deberá ser como mínimo de 8 cm de espesor y con una $f_c=150$ kg/cm². Cuando se trate de áreas para acceso de vehículos en las cocheras se incrementará el espesor a 12 cm y la $f_c=200$ kg/cm².
- n) Deberán contar las banquetas en las esquinas, con rampas adecuadas para personas con discapacidad, así como la construcción de rampas para los accesos de los vehículos a la cochera de las viviendas, de acuerdo a las especificaciones de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- o) En las banquetas se podrá permitir una pendiente longitudinal, la cual no deberá sobrepasar el 12%. Se reservará en ellas un ancho mínimo de 1.20 m sin obstáculos para el libre y continuo desplazamiento de peatones.
- p) El mobiliario urbano (como postes, basureros, y otros), estarán a una distancia mínima de 100 cm de las rampas peatonales para permitir su acceso.
- q) Los pavimentos de las banquetas serán continuos, sin cambios bruscos. La diferencia de niveles entre pavimentos será como máximo de 0.6 cm. Deberán contar con señalización con cambios de textura para orientar o indicar peligro a las personas ciegas y débiles visuales.
- r) El fraccionador deberá aportar a esta Presidencia Municipal el 1.7% sobre el valor de las obras de urbanización, tomando como base de incidencia el costo promedio de hectárea urbanizada, de acuerdo al análisis de costos promedios según el tipo de fraccionamiento que emite la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- s) Cuando el fraccionador solicite el acta de recepción, deberá haber cumplido con todos los compromisos y obligaciones aquí señaladas.
- t) El fraccionador tendrá la obligación de otorgar a la Presidencia Municipal de Chihuahua, garantía por el 30% del monto total de las obras de urbanización que deberá realizar.
- u) Deberá utilizar agua residual debidamente tratada para los procesos de urbanización consistentes en: movimientos de terracerías, construcción de plataformas y construcción de bases y sub-rasantes.
- v) La autorización del H. Ayuntamiento, no exime al fraccionador de la responsabilidad del uso de explosivos, al hacer los trabajos de urbanización, debiendo recabar en su momento los permisos correspondientes para su uso.
- w) El escombros producto de las obras de urbanización y de edificación en el Fraccionamiento deberán de trasladarse a un tiradero autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.



- x) El fraccionador deberá entregar al Municipio de Chihuahua la cantidad de árboles y con la especificación que determine la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a través de la Subdirección de Ecología conforme al Reglamento de Protección al Medio Ambiente y cambio Climático del Municipio de Chihuahua.
- y) El fraccionador deberá dar cumplimiento a los términos y condiciones establecidas en la Resolución de Impacto Ambiental emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología mediante el Oficio No. DOEIA.IA 1772/2022 de fecha 16 de junio del 2022.
- z) El fraccionador deberá dar cumplimiento a los términos y condiciones establecidas en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología mediante el Oficio No. SPU/222/2022 y el oficio SSPE/DMCV/DIV/1085//2022 emitido por el Departamento de Ingeniería Vial.
- aa) El fraccionador, en relación a la promoción que se realice de este desarrollo, deberá tramitar ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología la licencia correspondiente para instalar anuncios publicitarios en los sitios que se tenga acceso público o que sean percibidos desde la vía pública.
- bb) Queda estrictamente prohibido alterar los drenes, canales y salidas pluviales, cuyos claros no podrán ser alterados, ni combinar secciones de dren con barda, debiendo contar con reja en toda su sección. Así mismo, será responsabilidad del Fraccionador el mantenimiento periódico de la infraestructura pluvial hasta su municipalización e informar y transmitir al comité de vecinos acerca de esta obligación al tratarse de fraccionamientos con acceso controlado.
- cc) Si la zona donde se ubica el desarrollo, no cuenta con acceso a la Red de Agua Tratada, será responsabilidad del Fraccionador habilitar la red al interior del fraccionamiento, garantizando la futura conexión de la red del desarrollo a la línea de Agua Tratada del organismo operador.

Con base al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, Anexo 3, Sección de la Nominación de Vías Públicas artículos 226, 227 y 228; y Sección Sexta de la Nominación y Delimitación de Desarrollos Urbanos, y de acuerdo a la investigación física, cartografía catastral e imagen satelital, se dictamina técnicamente procedente y se presenta a su consideración la nominación oficial del Condominio de Usos Mixtos denominado "Element" ubicado en el Sector 49 de esta ciudad, así como la prolongación de vialidades colindantes y vías públicas de nueva creación en los términos siguientes:

Nombre del condominio de usos mixtos propuesto:	
"ELEMENT"	
Vialidad aprobada en la zona	Ubicación
Calle Ciudadela	De la Avenida Francisco Villa 4 al límite este del desarrollo.

TERCERO. El promovente deberá realizar la protocolización en escritura pública de esta autorización, dentro de un plazo de tres meses contados a partir de la fecha de aprobación, según los artículos 234 fracción V y 316 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.



Chihuahua
Gobierno Municipal

CUARTO. Previo a la expedición de la constancia respectiva, la Secretaría del H. Ayuntamiento, deberá exigir al solicitante la presentación del recibo que acredite el pago de los derechos correspondientes, realizar las notificaciones a las Dependencias encargadas de Catastro y condicionar al solicitante a cumplir con lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, en el sentido de presentar la Cédula correspondiente.

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintinueve días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**