



Secretaría del
H. Ayuntamiento
S.O. 14/2024

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, Encargado del Despacho de la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 24 de julio del año 2024, dentro del punto número doce del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil, 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 Arq. Pedro Nicolás Cruz Camberos, en su carácter de representante legal del Caimán Investments, S.A.P.I. de C.V., por medio del cual solicita la aprobación para desarrollar el condominio comercial que se denominará "Plaza Nörtica" y su nomenclatura, ubicado en la zona Sur Poniente de la ciudad de Chihuahua con superficie de 4,271.78 m². . . Al concluir la presentación del dictamen el Secretario del Ayuntamiento lo 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 Arq. Pedro Nicolás Cruz Camberos, en su carácter de representante legal de Caimán Investments, S.A.P.I. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el régimen en condominio comercial denominado "Plaza Nörtica" y su nomenclatura, ubicado en la zona Sur Poniente de la ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 4,271.78 m², donde se instala el uso comercial entre otros; el polígono presenta las siguientes:

COLINDANCIAS:

Al Norte: con calle Pedro de Jesús Maldonado.

Al Sur: con propiedad privada.

Al Este: con brecha.

Al Oeste: con Av. Teófilo Borunda Ortiz.

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso comercial mayor a 62.00 m². La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

Relación General De Superficies
Nivel Planta Baja

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab".

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua".

Secretaría del H. Ayuntamiento

Av. Independencia No. 209 Col. Centro CP 31000, Chihuahua, Chih.
Conmutador 072 Tel. (614) 200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx



Comercial	1,664.71	21
Áreas comunes		
Área jardinada	68.90	5
Servicios	55.78	2
Estacionamiento	1,274.41	7
Circulación horizontal	1,195.77	3
Circulación vertical	12.21	1
Deslinde	4,271.78	39

Nivel 2

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Comercial	488.33	8
Áreas comunes		
Servicios	48.86	1
Circulación horizontal	12.21	1
Circulación vertical	94.45	1
Total	643.85	11

Relación general del Condominio:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Comercial	2,153.04	29
Áreas comunes		
Área jardinada	68.90	5
Servicios	104.64	3
Estacionamiento	1,274.41	7
Circulación horizontal	1,207.98	4
Circulación vertical	106.66	2
Total	4,915.63	50

En cuanto a la cesión gratuita, con base en lo establecido en los artículos 90 BIS y 92 BIS del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y el artículo 267 y 269 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Una vez obtenidos los avalúos por parte de la Subdirección de Catastro y la opinión del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología considera técnicamente factible la cesión gratuita en especie, la cual asciende a un monto de \$ 1,795,803.34.

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 21 de febrero del 2024 del determinándose procedente.

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab".

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua".

Secretaría del H. Ayuntamiento

Av. Independencia No. 209 Col. Centro CP 31000, Chihuahua, Chih.
Commutador 072 Tel. (614) 200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx



- 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 centímetros. 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 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. SEPA 452/17 de fecha 28 de agosto del 2017.
- 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/198/2024 de fecha 11 de junio del 2024.

*"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab".
"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua".*

Secretaría del H. Ayuntamiento

Av. Independencia No. 209 Col. Centro CP 31000, Chihuahua, Chih.
Conmutador 072 Tel. (614) 200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx



- 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 comercial "Plaza Nörtica" ubicado en el Sector 15 de esta Ciudad, así como la prolongación de vialidades colindantes y vías públicas de nueva creación en los términos siguientes:

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.

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.

QUINTO. Túrnese a la Subsecretaría Jurídica para que, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de esta autorización, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y la Dirección de Obras Públicas, se elabore el convenio respectivo a la donación en especie en cumplimiento al artículo 92 QUATER del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

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

El Secretario del H. Ayuntamiento


Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón



**SECRETARÍA
DEL
AYUNTAMIENTO**

*"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab".
"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua".*

Secretaría del H. Ayuntamiento

Av. Independencia No. 209 Col. Centro CP 31000, Chihuahua, Chih.
Conmutador 072 Tel. (614) 200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx