



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 23/2024**

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 19 de diciembre del año 2024, dentro del punto número diez 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 Issac Díaz Gurrola, a fin de que dé lectura al Dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por el C. Fernando Hiram Gallegos Pérez, en su carácter de representante legal de Sociedad de Inversión en Bienes Raíces Pinos Altos S.A. de C.V, por medio del cual solicita la aprobación para desarrollar el condominio de usos mixtos que se denominará "Jardines de Pinos Altos" y su nomenclatura, ubicado en la zona centro de la ciudad de Chihuahua con superficie de 5,065.32 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 H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Fernando Hiram Gallegos Pérez, en su carácter de representante legal de Sociedad de Inversión en Bienes Raíces Pinos Altos, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Condominio de usos mixtos denominado "Jardines de Pinos Altos" y su nomenclatura, ubicado en la zona centro de la ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 5,065.32 m², donde se instala el uso habitacional entre otros.

COLINDANCIAS:

Al Norte: con Calle Rómulo Escobar Zerman.

Al Sur: con Otto Norwald.

Al Este: con Calle 5 de Mayo.

Al Oeste: con Jesús Olivas.

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso habitacional mayor a 105.96 m². La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

relación general de superficies

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	4,238.79	40
Comercio	266.61	5



Cajones de estacionamiento	869.08	46
Área común restringida		
Área de ornato	146.44	11
Área recreativa	14.50	1
Circulación vertical restringida	304.99	21
Circulación horizontal restringida	1,130.96	16
Circulación vehicular restringida	609.12	2
Área común terraza restringida	121.11	2
Áreas servicio restringida	156.56	9
Azotea	1,425.42	10
Áreas comunes		
Área de ornato	334.58	3
Circulación horizontal peatonal	538.12	4
Circulación vehicular	1,139.09	1
Total	11,295.37	171

Planta Baja

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	527.63	5
Cajones de estacionamiento	869.08	46
Comercio	266.61	5
Área común restringida		
Área de ornato	146.44	11
Área recreativa	14.50	1
Circulación vertical restringida	70.67	7
Circulación horizontal restringida	394.51	5
Áreas servicio restringida	154.97	8
Circulación vehicular restringida	609.12	2
Áreas comunes		
Área de ornato	334.58	3
Circulación horizontal peatonal	538.12	4
Circulación vehicular	1,139.09	1
Total	5,065.32	98

Nivel 1

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	1,777.87	19
Área común restringida		
Circulación vertical restringida	47.24	4
Circulación horizontal restringida	162.76	6
Áreas servicio restringida	1.59	1
Azotea	45.09	1
Total	2,034.55	31



Nivel 2

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	665.90	6
Área común restringida		
Circulación vertical restringida	37.18	2
Circulación horizontal restringida	57.55	1
Azotea	794.72	4
Total	1,555.35	13

Nivel 3

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	318.36	2
Área común restringida		
Circulación vertical restringida	37.18	2
Circulación horizontal restringida	57.55	1
Azotea	288.30	3
Total	701.39	8

Nivel 4

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	524.36	4
Área común restringida		
Circulación vertical restringida	37.18	2
Circulación horizontal restringida	57.55	1
Total	619.09	7

Nivel 5

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	364.44	4
Área común restringida		
Circulación vertical restringida	37.71	2
Circulación horizontal restringida	95.90	1
Área común terraza restringida	121.11	2
Total	619.16	9



Nivel 6

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	60.23	-
Área común restringida		
Circulación vertical restringida	37.83	2
Circulación horizontal restringida	305.14	1
Total	403.20	3

Nivel azotea

Usos	Superficie m ²	Lotes
Área común restringida		
Azotea	297.31	2
Total	297.31	2

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 los artículos 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 \$1,923,604.59 59/100 M.N.

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 27 de junio del 2024 y ratificado el día 3 de octubre del 2024 determinándose procedente.

La autorización queda sujeta a las siguientes:

CONDICIONES

- A) 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.
- B) 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.
- C) 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.
- D) 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.
- E) Que la totalidad de las instalaciones eléctricas deberán de ser subterráneas.
- F) Que el alumbrado público sea de acuerdo a lo que el Departamento de Alumbrado Público determine para que el mantenimiento sea efectivo.



- G) 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.
- H) 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.
- I) Que las áreas de cesión, destinadas a equipamiento urbano, sean acondicionadas por el fraccionador de acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, entregándose limpia y nivelada, con las tomas de agua, descargas sanitarias, electrificación, alumbrado, acceso vial y peatonal.
- J) 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 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 $f'c=150 \text{ kg/cm}^2$. Cuando se trate de áreas para acceso de vehículos en las cocheras se incrementará el espesor a 12 cm y la $f'c=200 \text{ kg/cm}^2$.
- 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 metros 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 centímetros 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 al Municipio 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, debiendo acreditar tal disposición.

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.3413/2022 de fecha 15 de diciembre del 2022.

Z) El fraccionador deberá presentar las licencias de construcción de los muros de contención al momento de solicitar la recepción anticipada de las obras.

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.

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 fraccionamiento habitacional "Jardines de Pinos Altos" ubicado en el Sector 08 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:
Jardines de Pinos Altos



Vialidad de prolongación	Ubicación
Calle Rómulo Escobar Zerman	De la calle 2 de Abril a la calle 5 de Mayo.
Calle 5 de Mayo	De la calle Rómulo Escobar Zerman a la Avenida Instituto Politécnico Nacional.

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. El promovente deberá realizar la protocolización en escritura pública del Dictamen de Fusión DJ 7844 así como el oficio PUF/060/2/2024 la Constancia de Medidas y Colindancias, documentos expedidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

QUINTO. 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.

SEXTO. Túrnese a la Subsecretaría Jurídica para que, 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 catorce días del mes de enero del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.