



**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 doce 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 a la Regidora Ana Lilia Orozco Ortiz, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por el C. Héctor Rolando Romero Fernández, en su carácter de representante legal de Desarrollos Juventud, S.A. de C.V, por medio del cual solicita la aprobación para desarrollar el condominio comercial que se denominará "Sierra Alta Medical City" y su nomenclatura, ubicado en la zona poniente de la ciudad de Chihuahua con superficie de 10,943.69 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. Héctor Rolando Romero Fernández, en su carácter de representante legal de Desarrollos Juventud, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza aprobación del Condominio Comercial denominado "Sierra Alta Medical City" y su Nomenclatura, ubicado en la zona Poniente de la ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 10,943.69 m², donde se instala el uso comercial, el polígono presenta las siguientes:

COLINDANCIAS:

Al Noreste: con Calle Sierra de la Campana y Propiedad Privada.
Al Sureste: con Propiedad Privada (Fideicomiso Plaza del Sol).
Al Noroeste: con Privada Plaza del Sol y Lote No.6.
Al Suroeste: con Lote No.6 y Propiedad Privada.

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso comercial mayor a 98.00 m². La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

Relación general de superficies:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Área privativa	9,822.65	100
Áreas comunes		
Circulación	3,885.38	110
Servicios	1,058.12	23
Jardín	300.36	7
Muro contención	373.21	4
Estacionamiento	5,179.59	106



Azotea	3,416.49	7
Circulación Vehicular	7,390.26	6
Total	31,426.06	363

Sótano

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Área privativa	213.67	3
Áreas comunes		
Circulación	685.88	5
Servicios	502.52	3
Muro Contención	358.70	3
Estacionamiento	801.90	20
Circulación Vehicular	1,049.12	1
Total	3,611.79	35

Nivel 1

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Área privativa	2,694.24	10
Áreas comunes		
Circulación	1,457.77	22
Servicios	307.55	9
Jardín	300.36	7
Muro contención	14.51	1
Estacionamiento	1,836.43	26
Circulación vehicular	2,728.52	2
Total	9,339.38	77

Nivel 2

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Área privativa	2,563.13	13
Áreas comunes		
Circulación	508.12	25
Servicios	33.07	2
Estacionamiento	847.54	20
Azotea	408.23	3
Circulación Vehicular	1,232.89	1
Total	5,592.98	64

Nivel 3

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Área privativa	1,450.27	24
Áreas comunes		
Circulación	466.70	26
Servicios	71.66	3
Estacionamiento	846.86	20
Azotea	1,174.76	1



Circulación vehicular	1,232.89	1
Total	5,243.14	75

Nivel 4

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Área privativa	1,450.30	25
Áreas comunes		
Circulación	466.67	26
Servicios	71.66	3
Estacionamiento	846.86	20
Circulación vehicular	1,146.84	1
Total	3,982.33	75

Nivel 5

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Área privativa	1,451.04	25
Áreas comunes		
Circulación	300.24	6
Servicios	71.66	3
Azotea	10.56	2
Total	1,833.50	36

Nivel 6

Usos	Superficie m ²	Lotes
Área común		
Azotea	1,822.94	1
Total	1,822.94	1

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 \$2,010,478.60 60/100 M.N.

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el 11 de julio del 2024 y ratificado el día 27 de septiembre 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 $f'c=150$ 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 discapacitados, 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 escombro 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 Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología mediante el Oficio DDUE.SE.PAOE No.1212/2023 de fecha 28 de agosto del 2023.
- Z) 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.
- AA) 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.
- BB) 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 "Sierra Alta Medical City" 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 Comercial propuesto:	
Sierra Alta Medical City	

Vialidad de prolongación	Ubicación
Calle Sierra de la Campana	De la calle Plaza del Sol a la privada Plaza del Sol.



Privada Plaza del Sol

De la calle Sierra de la Campana al retorno de la misma vialidad.

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. Una vez aprobada la solicitud, tórnese 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 trece días del mes de enero del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO