



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 23/2023

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 13 de diciembre del año 2023, dentro del punto número diez 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 Eva América Mayagoitia Padilla, 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 Ing. Juan Carlos Bautista Sanz, representante legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V. y Grupo Logístico y Soluciones Integral del Norte, S.A. de C.V., por medio del cual solicita la aprobación para desarrollar el fraccionamiento habitacional de urbanización por etapas que se denominará "Jardines de San Agustín II" y su nomenclatura, ubicado en la zona Oriente de la ciudad de Chihuahua con superficie de 159,090.23 m², ubicado en la zona centro de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 593.63 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 Ing. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V. y Grupo Logístico y Soluciones Integral del Norte, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el fraccionamiento habitacional de urbanización por etapas denominado "Jardines de San Agustín II" y su nomenclatura, ubicado en la zona Oriente de la ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una superficie de terreno de 159,090.23 m², donde se instala el uso habitacional entre otros; el polígono presenta las siguientes:

COLINDANCIAS:

Al Norte: con Calle Praderas del Alto Veld.

Al Sur: con Fracción I.

Al Este: con Fracción B, Polígono L-3 y Fracción B.

Al Oeste: con Fracción 2, Parcela 331, Parcela 340, Fracción I.

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso habitacional mayor a 119.00 m². La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

Relación general de superficies:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	63,283.89	497
Comercial	1,289.71	4
Área Verde	6,786.47	11
Equipamiento	9,690.61	1
Área jardinada	459.66	10

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"
"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

1/7

H. Ayuntamiento

Calle Victoria No. 14 Col. Centro C.P 31000 Chihuahua, Chih.
Conmutador 072 (614)200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx



Servidumbre	206.27	2
Barda municipal	87.77	22
Caseta	198.03	4
Pluvial	4,572.00	2
Vialidad	62,448.73	N/A
Afectaciones		
Afectación arroyo El Cacahuatal	10,067.09	1
Total	159,090.23	554

Etapa I

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	28,416.75	226
Comercial	948.44	3
Área verde	3,051.45	5
Área jardinada	318.13	6
Servidumbre	96.84	1
Barda municipal	45.45	12
Caseta	99.04	2
Pluvial	2,084.22	1
Vialidad	31,931.91	N/A
Afectaciones		
Afectación Arroyo El Cacahuatal	10,067.09	1
Total	77,059.32	257

Etapa II

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	34,867.14	271
Comercial	341.27	1
Área Verde	3,735.02	6
Equipamiento	9,690.61	1
Área jardinada	141.53	4
Servidumbre	109.43	1
Barda municipal	42.32	10
Caseta	98.99	2
Pluvial	2,487.78	1
Vialidad	30,516.82	N/A
Total	82,030.91	297

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en la Décimo Tercera Sesión Ordinaria del día 24 de marzo de 2023, determinándose procedente.

La autorización queda sujeta a las siguientes:

CONDICIONES

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"
"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

2/7

H. Ayuntamiento

Calle Victoria No. 14 Col. Centro C.P 31000 Chihuahua, Chih.
Conmutador 072 (614)200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx



- 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 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.
- J) Las áreas destinadas a parques y jardines deberán entregarse con tomas de agua, banquetas, guarniciones y arboladas.
- K) Vialidades deberán ser construidas con las siguientes especificaciones:

Después de retirar la capa vegetal, la superficie descubierta se compactará en un espesor mínimo de 0.20 mts al 90% del peso volumétrico seco máximo del material, determinado mediante el procedimiento de prueba ASTM D-698.

La capa subrasante deberá construirse con material de banco, que cumpla con las siguientes características: tamaño máximo de 7.6 cm (3"), contenido de finos menores que la Malla No. 200 de 10% máximo, límite líquido no mayor de 40%, índice plástico máximo de 12% y C.B.R. estándar de 20% mínimo, compactado al 100±2% como mínimo de su P.V.S.M determinado por la prueba AASHTO.

Sobre la capa de subrasante o la cama de corte se construirá la capa de Base Hidráulica en el espesor indicado. Deberá estar compactada al 100% de su P.V.S.M. determinado por la prueba ASTM D-1557. Es importante que el contenido de finos en esta capa no exceda de 10%, que el límite líquido de su fracción fina no sobrepase de 25% ni su índice plástico de 6% y un C.B.R. del 80% como mínimo y que, en general, se verifique que el material cumpla con la normativa del Transporte de la SCT para Base Hidráulica de Pavimento Flexible.

Cuando la superficie de la Base Hidráulica se encuentre seca y previo barrido de la superficie, se aplicará el Riego de Impregnación con una emulsión asfáltica tipo ECI-60 con una cantidad aproximada de 1.3 l/m². El asfalto deberá penetrar un mínimo de 3 mm en la capa de Base Hidráulica.

Previo al tendido de la carpeta y no antes de que se haya evaporado el agua del Riego de Impregnación, se aplicará el Riego de Liga con una emulsión asfáltica tipo ECR-60 a razón de aproximadamente 0.3 lt/m².



Inmediatamente después de ser aplicado el Riego de Liga se tenderá la Carpeta Asfáltica. La mezcla asfáltica deberá estar elaborada con materiales pétreos producto de trituración de roca y con cemento asfáltico AC-20 ó PG 64-22 en proporción de 5.2% del peso seco de los agregados pétreos. La mezcla asfáltica deberá presentar estabilidades de 815 kilogramos como mínimo y la capa se compactará al 95% del peso volumétrico máximo determinado por el Diseño Marshall.

Adicionalmente para el diseño Marshall se recomienda que se efectúe con los requisitos marcados en las Norma N.CMT.4.04/17 y N.CMT.4.05.003/16 para mezclas de granulometría densa y un tránsito inferior a un millón de ejes equivalentes.

Vialidad	Estructura de pavimento flexible
• Vialidades locales	Subrasante 25 cm Base 15 cm Carpeta Asfáltica 5 cm
• Vialidades colectoras	Subrasante 30 cm Base 20 cm Carpeta Asfáltica 6 cm

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 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 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 subrasantes.
- 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 Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología mediante el Oficio No. DDUE.SE.PAOE No.186/2023, de fecha 21 de febrero del 2023.
- 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/137/2023 y el oficio SSPE-SME/DMCV/DIV/0434/2023, Folio 9678 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 en lo que establece el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, Anexo 3, Sección de la Nominación de Vías Públicas, artículo 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 San Agustín II", ubicado en el Sector 84 de esta Ciudad, así como la prolongación de vialidades colindantes y vías públicas de nueva creación en los términos siguientes:

Nombre del Fraccionamiento Habitacional propuesto:
Jardines de San Agustín II

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"
"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

5/7

H. Ayuntamiento

Calle Victoria No. 14 Col. Centro C.P 31000 Chihuahua, Chih.
Conmutador 072 (614)200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx



Vialidades de nueva creación	Ubicación
Etapa I	
Circuito San Gregorio Magno	De la Avenida Pradera de Nebraska al retorno de la misma vialidad.
Calle San Jerónimo	Del Circuito San Gregorio Magno a la misma vialidad.
Calle Verecundo	Del Circuito San Gregorio Magno a la misma vialidad.
Calle San Anselmo	Del Circuito San Gregorio Magno a la misma vialidad.
Avenida San Agustín	De la calle Praderas del Alto Veld al límite del polígono del desarrollo.
Circuito Maniqueo	De la Avenida Pradera de Nebraska al retorno de la misma vialidad.
Calle San Ambrosio	Del Circuito Maniqueo al retorno de la misma vialidad.
Etapa II	
Circuito Santo Tomas Aquino	De la Avenida San Agustín al retorno de la misma vialidad.
Calle Tagaste	Del Circuito Santo Tomas Aquino a la misma vialidad.
Calle Alipio	Del Circuito Santo Tomas Aquino a la misma vialidad.
Calle Santa Mónica de Hipona	Del Circuito Santo Tomas Aquino a la misma vialidad.
Circuito Romaniano	De la Avenida Sol de Oriente al retorno de la misma vialidad.
Calle África del Norte	Del Circuito Romaniano a la misma vialidad.

Vialidad aprobada en la zona	Ubicación
Calle Praderas del Alto Veld	De la Avenida Sol de Oriente al límite del polígono.
Avenida Sol de Oriente	De la calle Praderas del Alto Veld al límite del polígono.
Avenida Pradera de Nebraska	De la Avenida Sol de Oriente al límite del polígono.

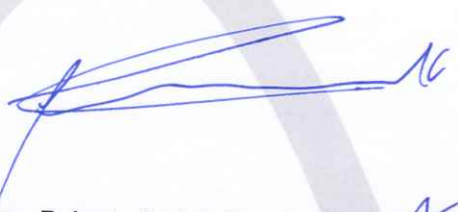
TERCERO. El promovente deberá realizar la protocolización en escritura pública de esta autorización, dentro de un plazo de tres meses contados a partir de la fecha de aprobación, según los artículos 234 fracción V y 316 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento


Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**