



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 02/2023

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 25 de enero del año 2023, dentro del punto número siete 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 Joceline Vega Vargas, 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. Wilibaldo Barradas Morales, en su carácter de representante legal del...Fideicomiso Irrevocable de Administración y Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión número F/8989, por medio del cual solicita la aprobación para desarrollar el fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata que se denominará "Hacienda Santa Teresa" y su nomenclatura, ubicado en la zona norponiente de la ciudad de Chihuahua, 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, con veinte votos a favor y un voto en contra del Regidor Alejandro Morán Quintana, se tomó por mayoría de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el Ing. Wilibaldo Barradas Morales en su carácter de representante legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión número F/8989.

SEGUNDO. Se autoriza el fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata denominado "Hacienda Santa Teresa" y su nomenclatura, ubicado en la zona norponiente de la ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 18,402.17 m² metros cuadrados, donde se instala el uso habitacional entre otros; el polígono presenta las siguientes:

COLINDANCIAS

Al Norte: con Arroyo El picacho y Vialidad Los Nogales

Al Sur: con propiedad privada

Al Oeste: con Fracción X

Al Este: con Reserva territorial Materiales Industriales de chihuahua, S.A. de C.V.

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de lote habitacional de 122.50 m². La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

Relación General de Superficies:

Usos	superficie m ²	Lotes
Habitacional	9,152.06	69
Área verde	1,431.02	4
Barda municipal	15.63	2
Caseta	34.07	1
Talud	834.52	1
Vialidad	6,934.87	N/A

1/6

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

Secretaría del Ayuntamiento

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



Deslinde	18,402.17	77
----------	-----------	----

La superficie de donación municipal para equipamiento fuera de polígono se incluye en el Fraccionamiento Hacienda San Marcos.

De conformidad con el artículo 90 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua la donación municipal de este desarrollo se conforma del 7.78 para áreas verdes y 4.22% para equipamiento.

Donación para equipamiento con una superficie efectiva de 5,435.61 aplicada en el fraccionamiento "Hacienda San Marcos"				
Nombre del desarrollo	Acuerdo	Aplicada parcial	Aplicada acumulada	Disponible
Fraccionamiento habitacional "Hacienda San Marcos"	-	5,435.61	1,668.98	3,766.63
Fraccionamiento habitacional "Hacienda San Patricio"	-	3,766.63	2,989.39	777.24
Fraccionamiento habitacional "Hacienda Santa Teresa"	-	777.24	777.24	0.00

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 17 de diciembre del 2021 y modificado el día 31 de octubre del 2022, 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 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:

Vialidades de pavimento flexible y rígido:

Antes de iniciar los trabajos de construcción de pavimento. Será necesario que se retire la capa vegetal y la capa de arcilla en todas las zonas donde estas se presenten; estos materiales no pueden ser empleados en la formación de terraplenes, pedraplenes o rellenos, luego la superficie descubierta si se localizan suelos compactables se compactará al 90% de su P.V.S.M. determinado por la prueba AASHTO estándar, en un espesor aproximado de 0.33 m.

Para pavimento rígido:

Sobre la capa de sub-rasante se colocará la capa de base hidráulica de 0.20 m formada con calidad de material para base de pavimento rígido, esta se compactará al 100% de su P.V.S.M de la prueba modificada como mínimo.

Posteriormente sobre la a sub-rasante, se colocará la capa de base hidráulica, en un espesor mínimo de 0.15 m compactado al 100% de su P.V.S.M. determinado por la prueba AASHTO modificada. El material debe ser de banco y que cumpla con las normas para base de pavimento rígido.

Finalmente se construirá la losa de concreto hidráulico en un espesor de 18 cm para vialidades primarias, de 15 cm para vialidades secundarias y de 13 cm, para vialidades locales, vibrada y curada adecuadamente, el concreto deberá tener una resistencia a la tensión por flexión de 42 kg/cm² a los 28 días.

Se recomienda utilizar sellos preformados en las juntas transversales y longitudinales. La profundidad y el ancho de la caja indicados en el detalle son propuestos, pero deberán ser indicados por el constructor bajo las especificaciones de sello preformado a utilizar, teniendo en cuenta que el éxito de este tipo de sellado es que este trabaje siempre entre un 20% y 50% comprimido, por lo cual es importante definir las dimensiones de la caja para asegurar este comportamiento en el sello.

Para pavimento flexible:

Se colocará la capa de sub-rasante de 0.20 m de espesor, formada con material que cumpla con tamaño máximo de 7.6 cm (3"), límite líquido no mayor de 40%, índice de plasticidad máximo de 12% y VRS no menor de 30%, compactado al 100% como mínimo de su PVSM determinado por la prueba AASHTO estándar. (ASTM D-1557).

Sobre la capa sub-rasante se construirá la capa de base hidráulica con un espesor de 15 cm para vialidades locales y 0.20 m para calles primarias y secundarias. Deberá estar compactada al 100% de su PVSM determinado por la prueba AASHTO estándar (ASTM D-1557). Es importante que el contenido fino en esta capa no exceda de 10%, que el límite líquido de su fracción fina no sobrepase de 40% ni su índice plástico de 12% y un VRS de 30% como mínimo y que, en general, se verifique que el material cumpla con las normas para base 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 de rompimiento lento a razón de aproximadamente 1.2 a 1.5 l/m².

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 emulsión asfáltica de rompimiento rápido, a razón de aproximadamente 0.3 a 0.5 lt/m².

Inmediatamente después de ser aplicado el riego de liga se tenderá la carpeta asfáltica elaborada en planta con un espesor de 5.0 cm para vialidades locales y secundarias y de 7.5 cm para vialidades primarias. La mezcla asfáltica deberá estar elaborada con materiales pétreos producto de trituración de roca ¾" (19 mm) y con cemento asfáltico.

Vialidad	Estructura de pavimento rígido	Estructura de pavimento rígido
• Vialidades locales	Sub-rasante 20 cm Base hidráulica 15 cm Carpeta asfáltica 5 cm	Sub-rasante 20 cm Base 15 cm Concreto hidráulico 13 cm
• Vialidades colectoras	Sub-rasante 20 cm Base hidráulica 20 cm Carpeta asfáltica 5 cm	Sub-rasante 20 cm Base 15 cm Concreto hidráulico 15 cm
• Vialidades primarias	Sub-rasante 20 cm Base hidráulica 20 cm Carpeta asfáltica 7.5 cm	Sub-rasante 20 cm Base 15 cm Concreto hidráulico 18 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 sub-rasante 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 peatonal.
- 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 de trasladarse a un tiradero autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
- X) Deberá entregar un árbol por cada lote habitacional bajo las condiciones que marque esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- 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 DDUE.SE.PAOE No. 1141/2022 de fecha 05 de septiembre 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/077/2022 y el oficio No. SSPE/DMCV/DIV/0335/2022 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 en lo previsto por el 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

5/6

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

Secretaría del Ayuntamiento

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



satelital, se dictamina técnicamente procedente y se presenta a su consideración la nominación oficial del fraccionamiento habitacional "Hacienda Santa Teresa" ubicado en el Sector 119 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:
Hacienda Santa Teresa

Vialidades de nueva creación	Ubicación
Calle Hacienda Santa Teresa	De la Avenida Los Nogales al límite sur del polígono.
Calle Hacienda San Carlos Borromeo	De la calle Hacienda Santa Teresa al límite sur del polígono.
Calle Hacienda San Emilio	De la calle Hacienda Santa Teresa al límite sur del polígono.
Calle Hacienda San Andrés	De la calle Hacienda Santa Teresa al límite sur del polígono.

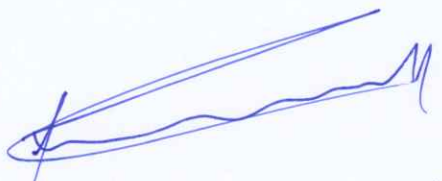
Vialidad aprobada en la zona	Ubicación
Vialidad Los Nogales	De la Avenida Abolición de la Esclavitud a la calle Haciendas Tabacaleras.

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 treinta y un días del mes de enero del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento


Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón

