



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 01/2024

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 10 de enero 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 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 la Lic. Myrna Cecilia Díaz Sandoval, en su carácter de representante legal de "Grupo Altozano, S.A.P.I. de C.V., como Fideicomitente B del Fideicomiso Irrevocable de Garantía número CDX/1401, de Credix GS, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple Entidad No Regulada, en el cual solicita la autorización para desarrollar el Conjunto Urbano que se denominará "Residencial Chihuahua II" y su nomenclatura, ubicado en la Zona Poniente de esta ciudad, con superficie de 238,983.10 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 la Lic. Myrna Cecilia Díaz Sandoval, en su carácter de representante legal de "Grupo Altozano, S.A.P.I. de C.V., como Fideicomitente B del Fideicomiso Irrevocable de Garantía número CDX/1401, de Credix GS, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple Entidad No Regulada.

SEGUNDO. Esta comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, la autorización del Conjunto Urbano denominado "Residencial Chihuahua II" y su nomenclatura, localizado en la Zona Poniente de esta ciudad.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 238,983.10 m², donde se instala el uso habitacional, comercial, entre otros; el polígono presenta las siguientes:

COLINDANCIAS:

Al Norte: con Parcela 81, Parcela 82.

Al Sur: con UACH.

Al Este: con Parcela 105, Parcela 95 y Calle Hacienda de los Morales.

Al Oeste: con Parcela 102, Parcela 92.

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de unidad privativa de uso habitacional mayor 335.00 metros cuadrados. La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

Relación general de superficies:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas Privativas		
Comercial	22,354.08	6
Condominio Habitacional	151,189.51	450
Paseo del Nogal	28,014.20	89



Paseo del Álamo	20,932.45	62
Paseo del Sauce	23,744.38	66
Paseo del Cactus	11,254.76	34
Paseo del Ocotillo	20,695.72	60
Paseo del Huizache	16,510.93	46
Paseo del Mezquite	30,037.07	93
Áreas Públicas		
Restricción vialidad (Blvd. Luis H. Álvarez)	8,708.64	1
Restricción vialidad (Calle Hacienda de los Morales)	3,306.18	1
Restricción federal por arroyo	8,767.37	2
Vialidad sobre restricción federal por arroyo	892.23	1
Área verde	2,977.18	5
Canal pluvial	3,851.23	2
Servidumbre pluvial	254.32	1
Servidumbre de servicios	1,791.54	2
Equipamiento	14,127.10	2
Barda municipal	23.52	1
Vialidad	20,740.20	N/A
Deslinde	238,983.10	474

Etapas I

Condominio Paseo del Nogal		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas Privativas		
Habitacional	18,195.25	77
Áreas Comunes		
Área Jardinada	1,877.13	8
Caseta	24.75	1
Servidumbre Pluvial y de Servicios	26.45	1
Servidumbre Pluvial	61.00	1
Circulación Interior	7,829.62	1
Total, Condominio	28,014.20	89
Áreas públicas		
Área verde	1,257.64	2
Equipamiento	12,826.47	1
Barda municipal	23.52	1
Vialidad	4,321.61	N/A
Total	46,443.44	93

Etapas II

Condominio Paseo del Álamo		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		



Habitacional	13,288.46	53
Áreas comunes		
Área jardinada	1,708.20	6
Caseta	24.75	1
Servidumbre pluvial y de servicios	77.37	1
Circulación Interior	5,833.67	1
Total, Condominio	20,932.45	62
Comercial	2,317.27	1
Áreas Publicas		
Área Verde	370.72	1
Vialidad	3,594.97	N/A
Total	27,215.41	64

Etapa III

Condominio Paseo del Sauce		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	15,962.81	59
Áreas Comunes		
Área Jardinada	1,487.06	5
Caseta	24.75	1
Circulación interior	6,269.76	1
Total, Condominio	23,744.38	66
Comercial	2,382.66	1
Áreas Públicas		
Vialidad	3,399.70	N/A
Total	29,526.74	67

Etapa IV

Condominio Paseo del Cactus		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	6,543.70	26
Áreas comunes		
Área jardinada	917.97	5
Servidumbre pluvial y de servicios	66.08	1
Caseta	24.75	1
Circulación interior	3,702.26	1
Total, Condominio	11,254.76	34
Áreas Públicas		
Canal Pluvial	1,581.26	1
Vialidad	1,142.31	N/A



Total	13,978.33	35
-------	-----------	----

Etapa V

Condominio Paseo del Ocotillo		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	12,817.51	53
Áreas comunes		
Área jardinada	1,728.11	5
Caseta	30.00	1
Circulación Interior	6,120.10	1
Total, Condominio	20,695.72	60
Áreas Públicas		
Vialidad	2,846.84	N/A
Total	23,542.56	60

Etapa VI

Condominio Paseo del Huizache		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	9,364.11	39
Áreas comunes		
Área jardinada	1,435.73	5
Caseta	24.75	1
Circulación interior	5,686.34	1
Total, Condominio	16,510.93	46
Áreas Públicas		
Vialidad	573.21	N/A
Total	17,084.14	46

Etapa VII

Condominio Paseo del Mezquite		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	19,293.46	86
Áreas comunes		
Área jardinada	2,112.96	5
Caseta	36.87	1
Circulación interior	8,593.78	1
Total, Condominio	30,037.07	93
Áreas Públicas		
Vialidad	1,848.53	N/A



Total	31,885.60	93
-------	-----------	----

Etapa VIII

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas Privativas		
Comercial	17,654.15	4
Áreas Públicas		
Restricción federal por arroyo	8,767.37	2
Canal pluvial	2,269.97	1
Área verde	1,348.82	2
Servidumbre de servicios	1,791.54	2
Servidumbre pluvial	254.32	1
Vialidad sobre restricción federal por arroyo	892.23	1
Restricción vialidad (Blvd. Luis H. Álvarez)	8,708.64	1
Vialidad	3,013.03	N/A
Total	44,700.07	14

ETAPA IX

Usos	Superficie m ²	Lotes
Restricción vialidad (Calle Hacienda de los Morales)	3,306.18	1
Equipamiento	1,300.63	1
Total	4,606.81	2

Artículo 90. Las áreas de donación generadas por fraccionamientos deberán mantener el 4.5% del área total del fraccionamiento para áreas verdes, el porcentaje restante podrá ser dedicado a equipamiento urbano, según lo determine la Dirección, para lo cual deberá realizar previamente los análisis urbanos y de impacto vial correspondientes. Las áreas generadas por fraccionamientos en zonificación H4 mantendrán el 5.5% para áreas verdes. Los mencionados porcentajes podrán variar a consideración de la Dirección, en atención a las características de cada fraccionamiento en particular.

Los mencionados porcentajes podrán variar a consideración de la Dirección, en atención a las características de cada fraccionamiento en particular.

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 29 de noviembre de 2023, determinándose precedente.

La autorización queda sujeta a las siguientes:

Condiciones

- 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.
- 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) 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) Vialidades deberán ser construidas con las siguientes especificaciones:

Antes de realizar cualquier trabajo, para la construcción de la estructura del pavimento, se deberán verificar los niveles de rasante final, para ajustar el siguiente procedimiento constructivo.

- A. Una vez definidos los niveles de proyecto, se deberá eliminar en su totalidad el material superficial correspondiente al despalle de 0.30 m.
- B. Posterior a la eliminación de dicho material, se deberán realizar los cortes necesarios para llegar a los niveles de rasante del proyecto.
- C. Posterior a los cortes, se deberá asegurar que el área de contacto entre el relleno y la roca sea completamente horizontal.
- D. Para la construcción de los Rellenos y/o terraplenes se deberá emplear un material de buena calidad, no Plástico cuyo Valor de Soporte California (C.B.R.) sea cuando menos del 40% con tamaño máximo de partículas de 7.62 cm. (3") límite líquido menor de 40%, contracción lineal menor de 5% es decir un material que cumpla con las características de Sub rasante para pavimentos.
- E. La altura de los rellenos y/o terraplenes (en caso de existir) estará definida de acuerdo a los niveles de rasante final del proyecto y se deberán construir de 0.25 metros como espesor máximo, compactadas al 95% de su masa volumétrica seca máxima (M.V.S.M.) según la prueba AASHTO Estándar (ASTM D 698).
- F. Posterior a la construcción de los rellenos y/o terraplenes, se procederá a la construcción de la capa de Sub rasante para las estructuras de Pavimento.
- G. Para la construcción de la Subrasante, se deberá garantizar que el tamaño máximo de las partículas sea de hasta 7.62 cm (3"), desechando las partículas de mayor tamaño y garantizando que el material tenga como mínimo un valor soporte de California (CBR) del 40%, dicho material



será compactado en dos capas de 0.15 mal 95% de su masa volumétrica seca máxima según la prueba AASTO estándar (ASTM D 698).

- H. Posterior a la capa Subrasante se construirá la subbase hidráulica, la cual deberá ser compactada como mínimo al 100% de su masa seca máxima AASHTO modificada con su contenido de agua óptimo (ASTM D 1557-02, AASHTO T-1809).
- I. Sobre la capa sub rasante se construirá la Sub base Hidráulica, con un espesor de 20 cm; utilizando material de banco, garantizando que se cumpla con los requisitos de calidad para esta capa, que son los mismos que se indicaron en la base hidráulica para la alternativa del pavimento flexible, compactando la capa al 100% de peso volumétrico seco máximo AASHTO modificada (ASTM D 1557-02, AASHTO T-180).
- J. Es recomendable tener el cuidado de obtener un buen acabado de la capa a fin de facilitar el libre moviente de dilatación y contracción de las losas.
- K. Sobre la base terminada y superficialmente seca se aplicará un riego de impregnación con emulsión asfáltica de rompimiento medio o del tipo super estable, en cantidad aproximada de 1.7 l t s/ m2, evitando los encharcamientos.
- L. Sobre la base impregnada se construirán las losas de concreto hidráulico cuyos datos de diseño y características se indican a continuación:

Concepto

- Módulo de ruptura del concreto hidráulico a la tensión por flexión a la edad de 28 días: 45 kg/ cm²
- Revenimiento del concreto hidráulico (usar fluidificante): 6 ± 1
- Tamaño máximo del agregado: 1" (25.4 mm)
- Vida de proyecto del pavimento: 15 años
- Espesor requerido de las Losas de concreto hidráulico: 16.0 cm – 10 cm, la construcción y dimensionamiento de las losas dependerá de lo indicado en el estudio de mecánica de suelos.

Vialidad	Estructura De Pavimento Concreto Hidraulico
• Av. Hacienda de los Morales y Vialidad Circuito Altozano	Losa de concreto hidráulico 16vcm. Sub base hidráulica 20 cm. Sub Rasante 30 cm.
• Vialidades Internas	Losa de concreto hidráulico 10 cm. Sub base hidráulica 15 cm. Sub rasante 30 cm.

- M) 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".
- N) 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.
- O) 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.
- P) 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.



- Q) El mobiliario urbano (como postes, basureros, y otros), estarán a una distancia mínima de 100 cm de las rampas peatonales para permitir su acceso.
- R) Los pavimentos de las banquetas serán continuos, sin cambios bruscos. La diferencia de niveles entre pavimentos será como máximo de 0.6 cm. Deberán contar con señalización con cambios de textura para orientar o indicar peligro a las personas ciegas y débiles visuales.
- S) 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.
- T) Cuando el fraccionador solicite el acta de recepción, deberá haber cumplido con todos los compromisos y obligaciones aquí señaladas.
- U) 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.
- V) 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.
- W) 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.
- X) 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.
- Y) 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.
- Z) 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. 1909/2023 de fecha 14 de diciembre del 2023.
- AA) 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/398/2023 V.T.005713 emitido por el Departamento de Ingeniería Vial de Gobierno del Estado de Chihuahua, ambos en relación al Estudio de Impacto Vial.
- BB) El fraccionador deberá contar con la autorización o permisos por parte de la Comisión Nacional del Agua de las obras hidráulicas necesarias para la construcción de la Avenida Hacienda del Horeb y las obras de canalización ubicadas en la zona federal del arroyo "La Haciendita", de conformidad con el oficio B00.906.04-044 de fecha 8 de marzo del año 2023 emitido por el Dr. Leonid Vladimir Castanedo Guerra, subdirector Técnico de la Comisión Nacional de Agua.
- CC) 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.
- DD) 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 en lo establecido 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 satelital, se dictamina técnicamente procedente y se presenta a su consideración la nominación oficial del conjunto urbano "Residencial Chihuahua II", ubicado en el Sector 123 de esta Ciudad, así como la prolongación de vialidades colindantes y vías públicas de nueva creación en los términos siguientes:

Nombre del conjunto urbano propuesto:
Residencial Chihuahua II

Vialidades De Nueva Creación	Ubicación
Avenida Hacienda del Mohinora	Del Circuito Altozano al Boulevard Luis H. Álvarez.
Avenida Hacienda del Horeb	De la Avenida Hacienda del Mohinora al Boulevard Luis H. Álvarez.

VIALIDAD APROBADA EN LA ZONA	UBICACIÓN
Calle Hacienda de los Morales	Del Circuito Altozano al límite del polígono.
Circuito Altozano	De calle Hacienda de los Morales a la Avenida Real Escondido Sur.

TERCERO. Previo a la expedición de la constancia respectiva, la Secretaría del H. Ayuntamiento, deberá exigir al interesado la presentación del recibo que acredite el pago de los derechos correspondientes, así como también condicionar al interesado 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.

CUARTO. 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 el artículo 234 fracción V y 316 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

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

El Secretario del H. Ayuntamiento


Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón

