



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 02/2024**

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 24 de enero del año 2024, dentro del punto número seis 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 al Regidor Juan Pablo Campos López, 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 C.P. Dina Araceli Reyes Maldonado, en su carácter de representante legal de Hogares, Comercio e Industria, S.A. de C.V., por medio del cual solicita la aprobación para desarrollar el fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata que se denominará "Vista Bahías" y su nomenclatura, ubicado en la Zona Poniente de la ciudad de Chihuahua con superficie de 40,683.26 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 C.P. Dina Araceli Reyes Maldonado, en su carácter de representante legal de Hogares, Comercio e Industria, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata denominado "Vista Bahías" y su nomenclatura, ubicado en la Zona Poniente de la ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 40,683.26 m², donde se instala el uso habitacional entre otros; el polígono presenta las siguientes:

COLINDANCIAS

Al Norte: con Fraccionamiento Lomas Universidad III.
Al Sur: con Fraccionamiento Bahías y propiedad privada.
Al Este: con Lomas-Universidad II.
Al Oeste: con Lomas Universidad V.

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso habitacional mayor a 250 m². La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

Relación general de superficies:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	21,236.22	75
Área verde	4,950.81	4
Área jardinada	131.48	1
Talud	1,964.17	6
Servidumbre	1,754.14	4
Vialidad	10,646.44	-
Deslinde	40,683.26	90



Donación de equipamiento fuera de polígono (Donación Anticipada para la reserva de Valle Escondido, autorizado mediante los Acuerdos S.O.17/13 de fecha 5 de septiembre del 2013 y S.O.05/2020 de fecha 10 de marzo del 2020)	2,644.41	-
--	----------	---

Polígono "D6" del Convenio de Donación Anticipada para la reserva de Valle Escondido, autorizado mediante los Acuerdos S.O.17/13 de fecha 5 de septiembre del 2013 y S.O.05/2020 de fecha 10 de marzo del 2020, con una superficie de 1,993.65 m² y una superficie aplicable como equipamiento de 288.07 m² (C.C.445-009-001)

Nombre del desarrollo	Acuerdo	Aplicada parcial	Aplicada acumulada	Disponible
Vista Bahías	-	288.07	288.07	0.00

Polígono "D11 del Convenio de Donación Anticipada para la reserva de Valle Escondido, autorizado mediante los Acuerdos S.O.17/13 de fecha 5 de septiembre del 2013 y S.O.05/2020 de fecha 10 de marzo del 2020, con una superficie de 4,068.22 m² y una superficie aplicable como equipamiento de 683.43 m² (C.C.445-009-001)

Nombre del desarrollo	Acuerdo	Aplicada parcial	Aplicada acumulada	Disponible
Vista Bahías	-	683.43	683.43	0.00

Polígono "D13B" del Convenio de Donación Anticipada para la reserva de Valle Escondido, autorizado mediante los Acuerdos S.O.17/13 de fecha 5 de septiembre del 2013 y S.O.05/2020 de fecha 10 de marzo del 2020, con una superficie de 17,324.78 m² y una superficie aplicable como equipamiento de 1,607.35 m² (C.C.445-009-001)

Nombre del desarrollo	Acuerdo	Aplicada parcial	Aplicada acumulada	Disponible
Bosque Real I y II	S.O.22/19	140.15	140.15	1,467.20
Vista Bahías	-	959.14	1,099.29	508.06

Polígono "D20" del Convenio de Donación Anticipada para la reserva de Valle Escondido, autorizado mediante los Acuerdos S.O.17/13 de fecha 5 de septiembre del 2013 y S.O.05/2020 de fecha 10 de marzo del 2020, con una superficie de 12,908.53 m² y una superficie aplicable como equipamiento de 713.77 m² (C.C.445-009-001)

Nombre del desarrollo	Acuerdo	Aplicada parcial	Aplicada acumulada	Disponible
Vista Bahías	-	713.77	713.77	0.00

Relación de superficies del Convenio de Donación Anticipada para la reserva de Valle Escondido, autorizado mediante los Acuerdos S.O.17/13 de fecha 5 de septiembre del 2013 y S.O.05/2020 de fecha 10 de marzo del 2020

Área	Superficie de Polígono	Superficie aplicable como equipamiento	Superficie aplicada	Superficie por aplicar
Polígono D1	4,373.89	0.00	0.00	0.00
Polígono D2	13,608.46	5,092.02	0.00	5,092.02
Polígono D3	10,704.99	5,378.64	0.00	5,378.64
Polígono D4	18,803.62	7,505.94	6,173.06	1,332.88
Polígono D5	374.71	215.13	215.13	0.00
Polígono D6	1,993.65	288.07	288.07	0.00



Polígono D7	106.58	0.00	0.00	0.00
Polígono D8	43,601.23	14,334.95	14,334.95	0.00
Polígono D9	7,834.49	1,680.11	0.00	1,680.11
Polígono D10	3,258.28	964.71	964.71	0.00
Polígono D11	4,068.22	683.43	683.43	0.00
Polígono D12	2,443.02	0.00	0.00	0.00
Polígono D13a	14,860.22	0.00	0.00	0.00
Polígono D13b	17,324.78	1,607.35	1,099.29	508.06
Polígono D13c	25.39	0.00	0.00	0.00
Polígono D14	5,031.89	0.00	0.00	0.00
Polígono D15	12,465.33	0.00	0.00	0.00
Polígono D16	1,514.66	0.00	0.00	0.00
Polígono D17	13,642.75	2,373.36	0.00	2,373.36
Polígono D18	36.92	0.00	0.00	0.00
Polígono D19	18,383.88	3,185.11	0.00	3,185.11
Polígono D20	12,908.53	713.77	713.77	0.00
Polígono D21a	250.60	250.60	250.60	0.00
Polígono D21b	931.02	931.02	931.02	0.00
Polígono D21c	152.25	152.25	152.25	0.00
Polígono D22	5,191.21	5,191.21	5,191.23	-0.02
Polígono D23	58,403.56	0.00	0.00	0.00
Polígono D24a	132,342.73	30,738.30	30,738.30	0.00
Polígono D24b	1,333.63	0.00	0.00	0.00
Polígono D25	1,538.73	0.00	0.00	0.00
Total	407,509.22	81,285.97	61,735.810	19,550.16

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 11 de enero del 2018 y el 19 de septiembre del 2023, 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:

Antes de iniciar cualquier trabajo se deberán verificar los niveles finales del proyecto para ajustar el siguiente proceso constructivo, en el cual, en todo el predio se deberá despallar 0.20 m, garantizando la eliminación del material producto de los cortes.

Posteriormente al despalle y después del retiro del material plástico, en el piso descubierto y en donde el suelo lo permita en un espesor no menor de 0.25 m, se deberá garantizar una compactación mínima del 90% de su P.V.S.M. según la prueba AASHTO estándar (ASTM D 698).

- Pavimento de concreto asfáltico

Se colocará la capa de subrasante de 0.20 m de espesor para vialidades locales y de 0.30 m de espesor para vialidades principales, formada con material que cumpla con tamaño máximo de 7.6 cm (3"), contenido de finos menores que la malla No. 200 de 30% máximo, límite líquido no mayor de 35%, índice de plasticidad máximo de 15% y VRS no menor de 40%, compactado al 95% como mínimo de su PVSM determinado por la prueba AASHTO modificada (ASTM D-1557).

Sobre la capa subrasante se construirá la capa de base hidráulica con un espesor de 15 cm de espesor para vialidades locales y de 0.20 m de espesor para vialidades principales. Deberá estar compactada al 95% de su PVSM determinado por la prueba 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 30% ni su índice plástico de 4.5% y un VRS de 100% 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 medio o inclusive una emulsión super estable a razón de aproximadamente 1.7 lt/m², de tal manera que se logre una penetración de 4 mm como mínimo.

Previo al tendido de la carpeta y no antes de que se haya evaporado el agua del riego de liga, se aplicará el riego de liga con emulsión asfáltica de rompimiento rápido, a razón de aproximadamente 0.7 lt/m².

Inmediatamente después de ser aplicado el riego de liga se tenderá la carpeta asfáltica, con un espesor de 5 cm de espesor para vialidades locales y de 6 cm de espesor para vialidades principales, la mezcla asfáltica deberá estar elaborada con materiales pétreos producto de trituración de roca y con cemento asfáltico AC-20 o con un PG 64-22 en proporción de 6% del peso seco de los agregados pétreos. La mezcla asfáltica deberá presentar estabilidades de 700 kg como mínimo y la capa se compactará al 95% del peso volumétrico máximo determinado por el diseño Marshall.



Vialidad	Estructura de Pavimento Flexible
Vialidades locales	Subrasante 20 cm Base 15 cm Carpeta asfáltica 5 cm
Vialidades principales	Subrasante 30cm Base 20cm Carpeta asfáltica 6 cm

- Pavimento de concreto hidráulico

Se colocará la capa de subrasante de 0.30 m de espesor, formada con material que cumpla con tamaño máximo de 7.6 cm (3"), contenido de finos menores que la malla No. 200 de 30% máximo, límite líquido no mayor de 35%, índice de plasticidad máximo de 15% y VRS no menor de 40%, compactado al 95% como mínimo de su PVSM determinado por la prueba AASHTO modificada (ASTM D-1557).

Sobre la capa de subrasante se construirá la sub-base con un espesor de 0.15 m para las vialidades internas y 0.18 m para vialidades principales; utilizando material de banco, garantizando que el VRS sea como mínimo de 100% y cumpla con el resto de los requisitos de calidad para esta capa, que son los mismos que se indicaron para la alternativa de pavimento flexible, compactando la capa al 95% de su P.V.S.M., AASHTO estándar, con tamaño máximo de 5.08cm (2").

Sobre la sub-base terminada y superficialmente seca se aplicará un riego de impregnación con emulsión asfáltica de rompimiento lento o del tipo super estable, en cantidad aproximada de 1.7 lt/m², evitando encharcamientos.

Sobre la sub-base impregnada se construirán las losas de concreto hidráulico con un espesor de 0.16 m para las vialidades internas y 0.18m para vialidades principales; un módulo de ruptura del concreto hidráulico a la tensión por flexión a la edad de 28 días de 42 kg/cm² para vialidades internas y 45 kg/cm² para vialidades principales; el revenimiento del concreto hidráulico (usar fluidificante) de 6 cm, tamaño máximo de agregado de 1", y una vida de proyecto de pavimento de 20 años.

Vialidad	Estructura de Pavimento Rígido
Vialidades locales	Subrasante 30 cm Sub-base 15 cm Losa 16cm
Vialidades principales	Subrasante 30 cm Sub-base 18 cm Losa 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 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 m 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 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 cm. 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 Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología mediante los oficios DDUE.SE.PAOE 1063/2023 de fecha 09 de noviembre del 2023 y DDUE.SE.PAOE 1902/2023 de fecha 12 de diciembre 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 212/2018 y el oficio DIV/997/2018 folio 3334 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

6/7

Secretaría del H. Ayuntamiento

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



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 al 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 "Vista Bahías" ubicado en el Sector 71 de esta Ciudad, así como la prolongación de vialidades colindantes y vías públicas de nueva creación en los términos siguientes:

Vialidades de nueva creación	Ubicación
Calle Bahía de Caráquez	De la calle Universidad de Torino al retorno de la misma vialidad.
Nombre del Fraccionamiento Habitacional propuesto:	
Vista Bahías	
Vialidad aprobada en la zona	Ubicación
Calle Universidad de Torino	Vialidad aprobada en Fraccionamiento Lomas Universidad V
Calle Bahía de Banderas	Vialidad aprobada en Fraccionamiento Bahías

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 días del mes de enero del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**