



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 04/2024**

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 28 de febrero 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 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 el Lic. Víctor Oswaldo Derma Sinecio, en su carácter de representante legal de Mykonos, S.A. de C.V., por medio del cual solicita la aprobación para desarrollar el fraccionamiento habitacional de urbanización por etapas que se denominará "Alcázares Residencial" y su nomenclatura, ubicado en la zona Poniente de la ciudad de Chihuahua con superficie de 68,326.821 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 Lic. Víctor Oswaldo Derma Sinecio, en su carácter de representante legal de Mykonos, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el fraccionamiento habitacional de urbanización por etapas denominado "Alcázares Residencial" y su nomenclatura, ubicado en la Zona Poniente de la ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 68,326.821 m², donde se instala el uso habitacional entre otros; el polígono presenta las siguientes:

COLINDANCIAS:

Al Norte: con Área Parcelada con Dominio Pleno.

Al Sur: con Área Parcelada con Dominio Pleno.

Al Este: con calle Catedral de Chihuahua, Parcela 121.

Al Oeste: con Área Parcelada con Dominio Pleno.

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso habitacional mayor a 210.00 m². La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

Relación general de superficies:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	28,437.429	177
Área verde	3,298.040	4
Area jardinada	2,880.767	6
Barda municipal	109.128	8



Caseta de acceso	121.132	2
Área de arroyo	38.736	1
Vialidad	33,441.589	N/A
Deslinde	68,326.821	198
Donación fuera del polígono	34,893.632	-
Donación fuera del polígono ubicada en Lote 124 Predio Quinta Carolina autorizada mediante el acuerdo S.O. 19/2022 de fecha 5 de octubre del 2022 con superficie de 10,556.610 m ² .	5,235.326	-
Donación fuera del polígono ubicada en Lote 124 Predio Quinta Carolina autorizada mediante el acuerdo S.O. 19/2022 de fecha 5 de octubre del 2022 con superficie de 45,854.580 m ²	29,658.306	-

ETAPA I

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	17,880.961	110
Área verde	1,499.390	2
Área jardinada	2,198.099	3
Barda municipal	54.706	3
Caseta de acceso	60.566	1
Vialidad	20,073.966	N/A
Total	41,767.688	119

ETAPA II

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	10,556.468	67
Área verde	1,798.650	2
Área jardinada	682.668	3
Barda municipal	54.422	5
Caseta de acceso	60.566	1
Área de arroyo	38.736	1
Vialidad	13,367.623	N/A
Total	26,559.133	79

Relación de superficies de la donación anticipada ubicada en lote 124 predio Quinta Carolina autorizada mediante acuerdo S.O. 19/2022 de fecha 5 de octubre del 2022 con superficie total de 10,556.610 m²



Nombre del desarrollo	Acuerdo	Aplicada parcial	Aplicada acumulada	Disponible
Plaza San Miguel	S.O.01/2023	5,321.284	5,321.284	5,235.326
Alcázares Residencial	---	5,235.326	5,235.326	0.000

Relación de superficies de la donación anticipada ubicada en el lote 124 predio Quinta carolina autorizada mediante el acuerdo S.O. 19/2022 de fecha 05 de octubre de 2022, con superficie total de 45,854.580 m²

Nombre del desarrollo	Acuerdo	Aplicada parcial	Aplicada acumulada	Disponible
Alcázares Residencial	---	29,658.306	29,658.306	16,196.274

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 30 de junio del 2022 y modificado el día 2 de mayo de 2023, determinándose procedente.

La autorización quedará 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.
- 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.
- 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.
- Que la totalidad de las instalaciones eléctricas deberán de ser subterráneas.
- Que el alumbrado público sea de acuerdo a lo que el Departamento de Alumbrado Público determine para que el mantenimiento sea efectivo.
- 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.
- 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.
- 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.
- Las áreas destinadas a parques y jardines deberán entregarse con tomas de agua, banquetas, guarniciones y arboladas.

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab".

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua".



K) Vialidades deberán ser construidas con las siguientes especificaciones:

PAVIMENTOS FLEXIBLES

En la zona de terraplén la superficie descubierta se compactará en un espesor mínimo de 0.20 m al 98% de su P.V.S.M. del material, determinado mediante el procedimiento de prueba Proctor estándar. En la zona de corte en roca solo se afinará la cama de corte, evitando tener protuberancias grandes o picos.

Se colocará la capa de subrasante de 0.20 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 40%, índice de plasticidad máximo de 12% y VRS no menor de 20%, compactado al 98% como mínimo de su PVSM determinado por la prueba AASHTO estándar.

Para esta capa se utilizará la calidad de material para menos de un millón de ejes equivalentes indicada en la normatividad de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (S.C.T.)

Sobre la capa subrasante se construirá la capa de base hidráulica con un espesor de 15 cm. Deberá estar compactada al 100% 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 25% ni su índice plástico de 6% y un VRS de 80% 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 tipo ECI-60 a razón de aproximadamente 1.3 l/m². El asfalto deberá penetrar un mínimo de 3mm 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 liga, se aplicara el riego de liga con emulsión asfáltica tipo ECR-60, a razón de aproximadamente 0.3 lt/m².

Inmediatamente después de ser aplicado el riego de liga se tendera la carpeta asfáltica, con un espesor de 5 cm, la mezcla asfáltica deberá estar elaborada con materiales pétreos producto de trituración de roca y con cemento asfáltico AC-30 o PG 70-22 en proporción de 5.2% del peso seco de los agregados pétreos. La mezcla asfáltica deberá presentar estabilidades de 815kg como mínimo y la capa de 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

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 a favor del 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 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) 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 DDUE.SE.PAOE 712/2023 de fecha 16 de junio 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/234/2019 y el oficio FGE-10C.7.1/1522/2019, folio 5748 emitido por el Departamento de Ingeniería Vial de Gobierno del Estado de Chihuahua, ambos en relación al Estudio de Impacto Vial.
- AA) El fraccionador deberá llevar a cabo, a su cargo y costo, la habilitación y construcción de la Calle Catedral de Chihuahua con las secciones establecidas en el plano geométrico con clave AL01-G01, en el tramo



comprendido en las colindancias con Área Parcelada con dominio Pleno hasta la colindancia de la parcela 120 del polígono a desarrollar.

- 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 calle Catedral de Chihuahua, ubicadas en la zona federal del Arroyo la Cantera, de conformidad con el oficio B00.906.04-008 de fecha 13 de enero del año 2022 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.
- EE) 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 fraccionamiento habitacional "Alcázares Residencial" ubicado en el Sector 121 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:	
Alcázares Residencial	

Vialidades de nueva creación	Ubicación
Etapa 1	
Circuito Castillo de Dover	De la calle Catedral de Chihuahua al retorno de la misma vialidad.
Calle Fuerte Burgoyne	Del Circuito Castillo de Dover a la misma vialidad.
Etapa 2	
Circuito Castillo de Bran	De la calle Catedral de Chihuahua al retorno de la misma vialidad.



Vialidad aprobada en la zona	Ubicación
Calle Catedral de Chihuahua	De la Avenida de la Cantera 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 seis días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**