



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 11/2024

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 12 de junio del año 2024, 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 Liliana Armendáriz Granados, 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 Arq. Ana Laura Sandoval López, en su carácter de representante legal de Corporativo Inmobiliario del Norte, S.A. de C.V., por medio del cual solicita la aprobación para desarrollar el fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata que se denominará "Varenná" y su nomenclatura, ubicado en la zona Poniente de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 31,131.28 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 Arq. Ana Laura Sandoval López, en su carácter de representante legal de Corporativo Inmobiliario del Norte, S.A. de C.V.

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

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 31,131.28 m², donde se instala el uso habitacional entre otros; el polígono presenta las siguientes:

Colindancias:

Al Norte: con Asentamiento Urbano Rinconada Universidad.

Al Sur: con Propiedad Privada.

Al Este: con Walmart Cordilleras.

Al Oeste: con Asentamiento Urbano Campo Bello.

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso habitacional mayor a 180.00 metros cuadrados. La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

Relación general de superficies:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	14,774.82	82
Comercial	1,397.86	2
Reserva del Promotor	181.13	1
Área verde	4,355.44	3
Barda perimetral	22.21	5
Caseta	98.01	1

"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".

1/6

Secretaría del H. Ayuntamiento

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



Caseta	98.01	1
Restricción de vialidades	1,389.37	2
Vialidad	8,912.44	1
Superficie polígono general	31,131.28	97
Superficie donación fuera de polígono para equipamiento	2,265.00	1

Relación de superficies de la donación anticipada. Se Dona Lote 5, Manzana I-7 de la colonia Nombre de Dios, con superficie de 8,350.00 m², clave catastral 235-072-003 y folio real 1732661

Nombre del Desarrollo	Acuerdo	Aplicada Parcial	Aplicada Acumulada	Disponibile
VARENNA	-	2,265.00	2,265.00	6,085.00

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 22 de junio, modificándose el 31 de julio y 19 de diciembre todos del año 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 con 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 con 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:

"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".

2/6



PAVIMENTOS DE CONCRETO HIDRAULICO

En la zona de terraplén la superficie descubierta se compactará en un espesor mínimo de 0.20m al 95% de su P.V.S.M. del material, determinado mediante el procedimiento de diseño A.A.S.T.H.O.

De acuerdo a los niveles de proyecto, se deberán despallar como mínimo 0.20m de espesor eliminando de raíz el zacate existente.

Si se llegaran a encontrar materiales que se encuentren en el predio que están formados por escombros, basura, plásticos, hules, etcétera, es necesario eliminarlos, dado que no es susceptible de aprovecharse en ninguna fase de la construcción y no puede estar bajo cargas debido a que pudiera ocasionar asentamientos.

Tomando en cuenta que en el subsuelo se encontraron materiales muy sueltos se deberá tratar el suelo en un espesor de 0.40m. Y compactarlo al 95% de su peso volumétrico seco máximo papeando las partículas mayores de 3" para obtener una compactación más uniforme esta capa podrá formar la subrasante, si se requiere elevar el nivel de la calle se recomienda colocar material con calidad de subrasante con un VRS. de 30 % y compactarlo a 95% en capas de 0.20m de espesor.

Después de haber colocado la capa de subrasante se colocará una capa de material para base hidráulica de preferencia triturado a tamaño máximo de 1 ½" con un valor relativo de soporte no menor de 100% que deberá cumplir con los requisitos para tal fin, compactada al 100% de su Peso Volumétrico Seco Máximo en un espesor de 0.15m.

Después de compactada y afinada la base hidráulica se aplicará un riego de impregnación con producto asfáltico tipo FM-1 a razón de 1.5lts por m² o algún producto similar.

Sobre la base impregnada se construirá las losas de concreto hidráulico cuyos datos de diseño y características generales son:

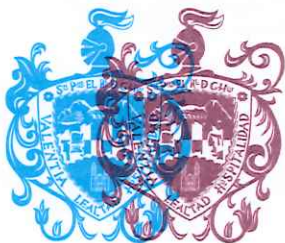
- Módulo de ruptura del concreto hidráulico a la tensión por flexión a la edad de 28 días 40 Kg/cm²
- Revenimiento del concreto hidráulico (usar fluidificante) 0 cms ± 2
- Tamaño máximo del agregado 1" (25.4 mm)
- Vida de proyecto del pavimento 20 años
- Espesor requerido de las losas de concreto hidráulico (vialidades principales y secundarias) 12.0cm.
- El concreto hidráulico deberá elaborarse en planta estacionaria y/o móvil.
- El concreto hidráulico deberá dosificarse en peso.
- Las juntas de construcción se instalarán a una separación no mayor de 40.0m y en ella se colocarán pasas juntas transversales formadas por varillas lisas de 15.87mm. (5/8") con una longitud de 0.45m., colocadas a la mitad del espesor de la losa, espaciados a cada 0.60 m, engrasados la mitad de la longitud de las varillas y usando las silletas necesarias para mantener la posición correcta de las mismas.
- La profundidad del aserrado deberá ejecutarse cuando menos 1/3 del espesor nominal de las losas y con un ancho de 6.0 mm o utilizar zip-Strip.
- Las juntas de contracción de las diferentes franjas deberán formar una sola línea.
- Las juntas longitudinales y transversales, una vez limpias se deberán sellar con un material elastoplástico, auto nivelable y resistente al intemperismo.

"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".

3/6

Secretaría del H. Ayuntamiento

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



- Las losas de concreto hidráulico deberán estar libres de ondulaciones y presiones y el acabado final de la superficie de rodamiento será tipo rastrillado con escobeta metálica de fabricación especial. Debiendo hacerse de forma perpendicular al eje de la calzada.
- Una vez terminado el acabo final, las losas de concreto hidráulico deberán curarse con membrana color blanco y en un espesor que garantice la eficiencia del curado.
- Se debe llevar acabo un control de los grados de compactación obtenidos en cada una de las capas colocadas por el laboratorio para lograr un mejor resultado en el proyecto.

Vialidad	Estructura de pavimento rígido
• Vialidades principales y secundarias	Subrasante 20cm Base 15cm Losa de concreto 12cm

De conformidad con 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 20cm 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 8cm de espesor y con una $f'c=150 \text{ kg/cm}^2$. Cuando se trate de áreas para acceso de vehículos en las cocheras se incrementará el espesor a 12 cm. y la $f'c=200 \text{ kg/cm}^2$.

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 1.20m 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 100cm 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 0.6cm. 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 subrasantes.

"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".

4/6

Secretaría del H. Ayuntamiento

Av. Independencia No. 209 Col. Centro CP 31000 Chihuahua, Chih.
Comunicación: 072 261 6174 260 48 0000 municipiochihuahua.gob.mx



- 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 DDUE.SE.PAOE 1112/2023 de fecha 14 de agosto 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/034/2024 y el oficio SSPE-SME/DMCV/DI/109/2024, folio 10838 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/o construcción de las obras necesarias para asegurar, que, los escurrimientos pluviales que pudieran tener las calles Av. Campo Bello y Campo del Sol, no tengan afectación sobre los lotes 21, 22 y 23.
- BB) 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.
- CC) 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.
- DD) 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 "Varenna" ubicado en el Sector 83 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:
"VARENNA"



Vialidades de nueva creación	Ubicación
Circuito Varenna	De la Avenida San Miguel El Grande al retorno de la misma vialidad.
Calle Varenna Sur	Del Circuito Varenna a la misma vialidad
Calle Varenna Norte	Del Circuito Varenna a la misma vialidad

Vialidad aprobada en la zona	Ubicación
Avenida San Miguel El Grande	Vialidad colindante con el límite noroeste del polígono, acceso principal al desarrollo

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, en el entendido de que en la misma protocolización deberá entregarse el polígono de donación anticipada.

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 diecinueve días del mes de junio del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**