



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 19/2024

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 23 de octubre del año 2024, dentro del punto número ocho del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Maestro Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Joni Jacinta Barajas González, 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. José Rogelio Piñón Chacón, en su carácter de representante legal de Banco del Bajío S.A. Institución de Banca Múltiple como Fiduciaria del Fideicomiso de Desarrollo y Administración de Inmuebles con Derecho de Reversión No. 18081, por medio del cual solicita la aprobación para desarrollar el fraccionamiento habitacional de urbanización por etapas que se denominará "Nisa" y su nomenclatura, ubicado en la zona Norte de la ciudad de Chihuahua con superficie de 53,561.485 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 H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el Lic. José Rogelio Piñón Chacón, en su carácter de representante legal de Banco del Bajío S.A. Institución de Banca Múltiple como Fiduciaria del Fideicomiso de Desarrollo y Administración de Inmuebles con Derecho de Reversión No. 1808.

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

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 53,561.485 m², donde se instala el uso habitacional entre otros, el polígono presenta las siguientes:

COLINDANCIAS:

Al Noreste: con Fraccionamiento Molino de Agua I (Antes Fracción I)

Al Sureste: con Av. Desarrollo

Al Noroeste: con Fracción II del Lote 5 Carretera Chihuahua-Juárez Km 16.5 Predio Quinta Carolina

Al Suroeste: con Fracción II del Lote 5 Carretera Chihuahua-Juárez Km 16.5 Predio Quinta Carolina

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso habitacional mayor a 120.05 m². La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

Relación general de superficies:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	18,233.754	144
Comercial	3,741.889	1
Área verde	3,659.771	4
Jardín	2,081.330	8
Barda municipal	80.121	9

1/7

"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".

Secretaría del Ayuntamiento

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



Reserva del promotor	529.929	1
Caseta	49.969	1
Vialidades	17,101.914	-
Restricción de vialidad (Av. Desarrollo)	4,865.795	1
Restricción de arroyo "El Álamo"	3,217.013	1
Polígono susceptible a donación	45,478.677	168
Deslinde	53,561.485	170
Donación de equipamiento fuera del polígono ubicado dentro del predio Quinta Carolina autorizado mediante Acuerdo S.O. 08/2021	2,956.114	-

Etapa 1

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	5,175.318	41
Comercial	3,741.889	1
Caseta	49.969	1
Área verde	2,066.010	2
Jardín	2,081.330	8
Reserva de promotor	529.929	1
Barda municipal	53.313	5
Vialidades	9,250.650	-
Restricción de vialidad (Av. Desarrollo)	4,865.795	1
Restricción de arroyo "El Álamo"	3,217.013	1
Total	31,031.216	61

Etapa 2

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	6,284.441	50
Área verde	453.623	1
Barda municipal	11.446	3
Vialidades	3,271.460	-
Total	10,020.970	54

Etapa 3

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	6,773.995	53
Área verde	1,140.138	1
Barda municipal	15.362	1
Vialidades	4,579.804	-
Total	12,509.299	55



Relación de superficies de la donación anticipada autorizada mediante el Acuerdo S.O.08/2021 de fecha 26 de julio del 2021, se dona un polígono con superficie de 22,320.424 m²				
Nombre del desarrollo	Acuerdo	Aplicada parcial	Aplicada acumulada	Disponible
TORMES	S.O.08/2021	2,234.311	2,234.311	20,086.113
TURIA	S.O.11/2022	3,532.534	5,766.845	16,553.579
ESLA	S.O.16/2022	1,772.601	7,539.446	14,780.978
NISA	-	2,956.114	10,495.560	11,824.864

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 9 de mayo del 2024 y ratificado el día 27 de septiembre del 2024 determinándose procedente.

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.
- 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 cesión, destinadas a equipamiento urbano, sean acondicionadas por el fraccionador de acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, 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.
- Las Vialidades deberán ser construidas con las siguientes especificaciones:

Vialidades de asfalto: Todas las vialidades.

Realizar un corte de 0.10 m mínimo, la superficie descubierta se compactará en un espesor mínimo de 0.20 m al 95% del peso volumétrico seco máximo del material, determinado mediante el procedimiento de prueba ASTM D-698.



La capa de subrasante deberá construirse con material de banco, que cumpla con las siguientes características: tamaño máximo de 3", contenido de finos menores que la Malla N°200 de 30% máximo, límite líquido no mayor de 40%, índice plástico máximo de 15%, y un C.B.R. estándar de 30% como mínimo, compactado al 95% como mínimo de su P.V.S.M. determinado por la prueba AASHTO modificada (ASTM D-1557).

Sobre la capa subrasante se construirá la capa de base hidráulica con un espesor de 0.15 m como mínimo. Deberá estar compactada al 100% de su P.V.S.M. 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 28% ni su índice plástico de 10% y un C.B.R. de 100% como mínimo, y que en general, se verifique que el material cumpla con la normativa de Transporte de la SCT para base hidráulica 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 3 mm en la capa de base hidráulica.

Previo al tendido de la carpeta y no antes de que se hayan evaporado el agua del riego de impregnación, se aplicará el riego de liga con una emulsión asfáltica tipo ECR-60 a razón de aproximadamente 0.3lt/m².

Inmediatamente después de ser aplicado el riego de liga se tenderá la carpeta asfáltica. 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 815 kg como mínimo y la capa se compactará al 95% del PVSM determinada por la prueba Marshall.

Adicionalmente para el diseño Marshall se recomienda que se efectúe con los requisitos marcados en las Norma N.CMT.4.04/17 y N.CMT.4.05.003/16 para mezclas de granulometría densa y un tránsito inferior a un millón de ejes equivalentes.

En resumen, los espesores con que deberá construirse el pavimento de cada una de las vialidades del fraccionamiento son los siguientes:

Vialidad	Estructura de pavimento
• Vialidades principales	Subrasante 18 cm
• Vialidades locales	Base hidráulica 15 cm
	Carpeta asfáltica 5 cm

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 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 centímetros 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 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, debiendo acreditar tal disposición.
- 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 No. DDUE.SE.PAOE. 1004/2024 de fecha 13 de junio del 2024.
- 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. Oficio SPU/282/2024 de fecha 24 de julio del 2024, en relación al Estudio de Impacto Vial.
- aa) El fraccionador deberá presentar las licencias de construcción de los muros de contención al momento de solicitar la recepción anticipada de las obras.
- 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.
- ee) El fraccionador deberá llevar a cabo, a su cargo y costo, la habilitación y construcción de la Av. Desarrollo con las secciones establecidas en el plano geométrico con clave CH-2203 en el tramo comprendido en las colindancias con Fraccionamiento Molino de Agua (Antes fracción I) hasta la colindancia de la parcela Fracción II del lote 5 del polígono a desarrollar.
- ff) El fraccionador deberá llevar a cabo, a su cargo y costo, la habilitación y construcción de la Av. Turia con las secciones establecidas en el plano geométrico con clave CH-2203 en el tramo comprendido en las colindancias con Fracción II del lote 5 y con el tramo de la Av. Desarrollo y Fraccionamiento Esla de la parcela del polígono a desarrollar.
- gg) 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 Av. Desarrollo y Av. Turia ubicadas en la zona federal del Arroyo El Álamo, de conformidad con el oficio B00.906.04.-212 de fecha 4 de septiembre del año 2024 emitido por el Dr. Leonid Vladimir Castanedo Guerra, subdirector Técnico de la Comisión Nacional de Agua.

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 "Nisa" ubicado en el Sector 117 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:
NISA

Solicitado por:	Lic. Rogelio Piñón Chacón
REPRESENTANTE LEGAL DE "BANCO DEL BAJÍO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE COMO FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DE DESARROLLO Y ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES CON DERECHO DE REVERSIÓN NO. 18081"	

Vialidades de nueva creación	Ubicación
Calle Río Baceiro	De la Calle Río Lerez a la Calle Río Sella.
Calle Río Odres	De la Calle Río Lerez a la Calle Río Sella.
Calle Río Azibo	De la Calle Río Lerez a la Calle Río Sella.
Calle Río Cardeno	De la Calle Río Lerez a la Calle Río Sella.
Calle Río Isna	De la Calle Río Lerez a la Calle Río Sella.
Calle Río Sella	De la Calle Río Isna a la Calle Río Baceiro.
Calle Río Lerez	De la Calle Río Isna a la Calle Río Baceiro.
Avenida Turia	De la Avenida Desarrollo al límite del polígono.
Vialidad aprobada en la zona	Ubicación



Avenida Desarrollo	De la Avenida Cristóbal Colón Fontanarrosa a la Avenida Turia.
--------------------	--

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 veinticinco días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO