



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 18/2025**

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 septiembre del año 2025, dentro del punto número ocho 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 María Guadalupe Aragón Castillo, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el Arq. Reyes Javier Baeza Cano, en su carácter de representante legal de Centro Logístico Fuerza Aérea S.A.P.I. de C.V., por medio del cual solicita la aprobación para desarrollar el conjunto urbano de urbanización por etapas que se denominará "Integra Mx Centro Logístico II" y su nomenclatura, ubicado en la zona sur oriente de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 30,072.26 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:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el Arq. Reyes Javier Baeza Cano, en su carácter de representante legal de Centro Logístico Fuerza Aérea, S.A.P.I. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el conjunto urbano de urbanización por etapas denominado "**Integra Mx Centro Logístico II**" y su nomenclatura, ubicado en la zona Suroriente de la ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 30,072.26 m², donde se instala el uso habitacional entre otros.

COLINDANCIAS:

Al Noreste: con Parcela 247, Parcela 65 y Propiedad Privada.

Al Sureste: con Fraccionamiento Las Pampas (antes fracción restante de la parcela 92).

Al Noroeste: con Parcela 247 y Parcela 91.

Al Suroeste: con Propiedad Privada Condominio Integra Mx Centro Logístico y Brecha.

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso industrial mayor a 650.00 m². La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

Relación general se superficies

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Bodega	20,242.60	31
Áreas comunes		
Área jardinada	1,585.23	5

1/7

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

Secretaría del Ayuntamiento



Barda	38.43	5
Servidumbre	202.65	1
Servicios	277.74	1
Circulación interior	6,344.28	2
Áreas públicas		
Equipamiento	1,251.83	2
Vialidad	129.50	N/A
Deslinde	30,072.26	47
Equipamiento fuera del polígono. Donación anticipada aprobada mediante acuerdo S.O. 17/2022, ubicado en el predio Sol de Oriente.	251.78	-

Etapas
Etapa I

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privadas		
Bodega	3,670.14	9
Áreas comunes		
Barda	8.33	1
Servicios	277.74	1
Áreas públicas		
Equipamiento	1,251.83	2
Vialidad	129.50	N/A
Total	5,337.54	13

Etapa II

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas Privativas		
Bodega	5,010.61	5
Áreas comunes		
Áreas jardinada	817.62	2
Circulación Interior	4,167.87	1
Total	9,996.10	8

Etapa III

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privadas		
Bodega	2,075.68	6
Áreas comunes		
Área jardinada	561.05	1
Barda	13.44	2
Circulación interior	2,176.41	1
Total	4,826.58	10



Etapa IV

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Bodega	9,486.17	11
Áreas comunes		
Área jardinada	206.56	2
Barda	16.66	2
Servidumbre	202.65	1
Total	9,912.04	16

Relación de superficies de la donación anticipada autorizada mediante el Acuerdo S.O. 17/2022 se dona un polígono con superficie total de 4,447.35 m ² ubicado en predio de Sol de Oriente				
Nombre del desarrollo	Acuerdo	Aplicada parcial	Aplicada acumulada	Disponible
Integra Mx Centro Logístico	S.O.04/2023	2,795.06	2,795.06	1,652.29
Condominio María	-	968.59	3,763.65	683.70
Integra Mx Centro Logístico II	-	251.78	4,015.43	431.92

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 13 de mayo del 2025, 22 de agosto de 2024 y ratificado el día 27 de septiembre de 2024 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 PVC 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 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.

J) Las áreas destinadas a parques y jardines deberán entregarse con tomas de agua, banquetas, guarniciones y arboladas.

K) Las Vialidades deberán ser construidas con las siguientes especificaciones:

En la zona de terraplén la superficie descubierta se compactará en un espesor mínimo de 0.20m al 90% de su P.V.S.M. del material, determinado mediante el procedimiento de prueba Proctor estándar. Para posteriormente realizar el mismo procedimiento de rellenos antes descrito con material de filtro dependiendo del nivel marcado en el estudio hidrológico (1336.0 msnm.)

Se colocará la capa de subrasante de 0.20m de espesor, formada con material que cumpla con tamaño máximo de 7.5 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 12% y C.B.R. estándar de 30%, 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 en el espesor indicado. 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 30% 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 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 3 mm 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 aplicará 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 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 estabildades de 815 kg como mínimo y la capa de compactará al 95% del peso volumétrico máximo determinado por el diseño Marshall.

Posteriormente a que se haya aplicado el riego de impregnación se procederá a realizar el colado de la losa de concreto hidráulico con un concreto que cumpla con un módulo de ruptura de 42 kg/cm². Las losas deberán ser moduladas de acuerdo a que la dimensión mayor no exceda 3.6 mts y la relación largo/ancho no sea menor a 1.3.

Adicionalmente para el diseño Marshall se recomienda que se efectúen con los requisitos marcados en la 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.

VIALIDAD



• ESTRUCTURA DE PAVIMENTO FLEXIBLE	SUBRASANTE 20 cm BASE 20 cm CARPETA ASFÁLTICA 7 cm
• ESTRUCTURA DE PAVIMENTO RIGIDO	SUBRASANTE 20 cm BASE 15 cm LOSA DE CONCRETO 15 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 discapacitados, 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 metros 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. 099/2025 de fecha 23 de enero del 2025.
- 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/100/2025 de fecha 27 de febrero del 2025.
- 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.

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 conjunto urbano "Integra Mx Centro logístico II" ubicado en el Sector 48 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:	
INTEGRA MX CENTRO LOGISTICO II	

VIALIDAD DE PROLONGACIÓN	UBICACIÓN
CALLE INTEGRA	VIALIDAD APROBADA EN CONDOMINIO INTEGRA MX CENTRO LOGISTICO



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 veintinueve días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento


Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**