



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 23/2025

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 10 de diciembre del año 2025, dentro del punto número trece 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 Rosario Guadalupe Ávila García, a fin de que dé lectura al Dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por la Arq. Mayela Genoveva Pérez Alemán, en su carácter de representante legal de Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank, como Fiduciaria del Fideicomiso No. 226075174, Fideicomitente y Fideicomisaria B Corporación Técnica de Urbanismo, S.A. de C.V., por medio del cual solicita la aprobación para desarrollar el fraccionamiento habitacional de urbanización por etapas que se denominará "Tracia Residencial III" y su nomenclatura, ubicado en la zona Sur Poniente de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 57,441.86 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, con dieciséis votos a favor y tres votos en contra de la Regidora María Elena Rojo Almaraz, el Regidor Eliel Alfredo García Ramos y el Regidor Hugo Eduardo González Muñiz, se tomó por mayoría de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la Arq. Mayela Genoveva Pérez Alemán, en su carácter de representante legal de Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank, como Fiduciaria del Fideicomiso No. 226075174, Fideicomitente y Fideicomisaria B Corporación Técnica de Urbanismo, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el fraccionamiento habitacional de urbanización por etapas denominado "Tracia Residencial III" y su Nomenclatura, ubicado en la zona Sur Poniente de la ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 57,441.86 m², donde se instala el uso habitacional entre otros.

COLINDANCIAS

Al Norte: con Parcelas 147 y 27.

Al Sur: con Equipamiento municipal y propiedad privada.

Al Este: con Boulevard Luis H. Álvarez.

Al Oeste: con Fracc. Tracia Residencial II y Calle Vía Imperiali.

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso habitacional mayor a 130.00 m². La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

Relación general de superficies:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	23,480.74	171
Área verde	4,481.33	2
Área jardinada	181.31	6



Isla caseta	68.47	1
Vialidad	29,230.01	-
Deslinde	57,441.86	180
Donación de equipamiento fuera de polígono	3,890.99	1

Etapa I

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	12,040.07	88
Área verde	4,481.33	2
Área jardinada	114.63	2
Isla caseta	68.47	1
Vialidad	10,460.16	-
Total	27,164.66	93

Etapa II

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	11,440.67	83
Área jardinada	66.68	4
Vialidad	18,769.85	-
Total	30,277.20	87

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 5 de junio del 2025 y modificado el día 14 de agosto del 2025 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:

Después de realizar el proceso de despalme la superficie descubierta se compactará en un espesor mínimo de 20cm al 90% del P.V.S.M. del material, determinado mediante la prueba ASTM D-698 en la zona de corte en roca solo se afinará la cama de corte, evitando tener protuberancias grandes o picos.

Sobre esta superficie se colocará una capa subrasante de 0.15m de espesor en la zona de terraplén y en la zona de corte en roca se afinará, 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 VRS no menor 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 con un espesor de 15cm. 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 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 1.3 lt/m², de tal manera que se logre una penetración de 3mm 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 0.3 lt/m².

Inmediatamente después de ser aplicado el riego de liga se tenderá la carpeta asfáltica, con un espesor de 5cm, la mezcla asfáltica deberá estar elaborada con materiales pétreos producto de trituración de roca y con cemento asfáltico AC-30 o PG 70-22. La mezcla asfáltica deberá presentar estabilidades de 814kg 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 15 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 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 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, 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.097/2025 de fecha 22 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. DASDDU/699/2025 de fecha 13 de octubre del 2025. El fraccionador deberá presentar las licencias de construcción de los muros de contención al momento de solicitar la recepción anticipada de las obras.

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) Deberá llevar a cabo, bajo su cargo y costo la banqueta y el carril lateral del Blvd. Luis H. Álvarez, en el tramo comprendido a lo largo de la colindancia este del desarrollo, deberá estar ejecutado al momento de solicitar la recepción anticipada de la segunda etapa a entregar.

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 "TRACIA RESIDENCIAL III" ubicado en el Sector 125 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:	
TRACIA RESIDENCIAL III	
Vialidad de prolongación	Ubicación
Boulevard. Luis H. Álvarez	Vialidad propuesta en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización.
Calle Vía Imperiali	Del Boulevard Luis H. Álvarez a la Avenida Teófilo Borunda Ortiz.



Vialidad de nueva creación	Ubicación
Circuito Montegrazie	Calle Vía Imperiali al retorno de la misma vialidad.
Calle Torrazza	Circuito Montegrazie a la misma vialidad.
Calle Porto Mauricio	Circuito Montegrazie a la misma vialidad.
Circuito Piani	Del Circuito Montegrazie al retorno de la misma vialidad.

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 dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**


Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.