



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 03/2025

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 12 de febrero del año 2025, dentro del punto número quince 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 Ana Lilia Orozco Ortiz, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del expediente integrado con motivo del escrito presentado por el Ing. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho A Reversión Numero F/6423, Fideicomisaria A: Opera Bien Tu Negocio, S.A. de C.V., Fideicomisaria B: Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., Fiduciario: Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, por medio del cual solicita la aprobación del fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata que se denominará "Valle de San Pedro IV" y su nomenclatura, ubicado en la zona Norte de la ciudad de Chihuahua con superficie de 48,762.910 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 Ing. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho A Reversión Numero F/6423, Fideicomisaria A: Opera Bien Tu Negocio, S.A. de C.V., Fideicomisaria B: Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., Fiduciario: Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero.

SEGUNDO. Se autoriza el fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata denominado "Valle de San Pedro IV" y su Nomenclatura, ubicado en la zona Norte de la ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 48,762.910 m², donde se instala el uso habitacional entre otros.

COLINDANCIAS

Al Norte: con propiedad privada.

Al Sur: con C. Valle de San Pedro y propiedad privada.

Al Este: con Av. Abolición de la Esclavitud.

Al Oeste: con propiedad privada.

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	18,913.392	147

1/6

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución 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



Área Verde	1,706.107	3
Área jardinada	520.696	4
Barda municipal	67.509	5
Reserva del desarrollador	643.870	1
Caseta	68.566	1
J.M.A.S.	198.651	1
Zona federal	5,262.522	1
Restricción por vialidad Av. Abolición de la Esclavitud	5,585.223	1
Vialidades	15,796.374	-
Deslinde	48,762.910	164
Donación de equipamiento fuera de polígono	2,464.486	1

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el 05 de abril del 2024 y modificado el día 03 de octubre 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.



- 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:

Antes de iniciar con los trabajos de construcción del pavimento, será necesario que se retire la capa vegetal que se encuentre dentro del trazo del área a pavimentar realizando un despalle de 25 cm, luego la superficie descubierta se compactará al 98% de su P.V.S.M. de la prueba Proctor estándar, para posteriormente proceder con las demás capas que formaran la estructura del pavimento.

- PAVIMENTO FLEXIBLE

Se colocará la capa de subrasante de 0.20m 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 modificada (ASTM D-1557).

Sobre la capa subrasante se construirá la capa de base hidráulica con un espesor de 15 cm de espesor. Deberá estar compactada al 95% 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 de rompimiento medio o inclusive una emulsión super estable a razón de aproximadamente 1.7 lt/m², de tal manera que se logre una penetración de 4mm 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 0.7 lt/m².

Inmediatamente después de ser aplicado el riego de liga se tenderá la carpeta asfáltica, con un espesor de 5 cm de espesor para vialidades locales y de 6 cm de espesor para vialidades principales, la mezcla asfáltica deberá estar elaborada con materiales pétreos producto de trituración de roca y con cemento asfáltico AC-20 o con un PG 64-22 en proporción de 6% del peso seco de los agregados pétreos. La mezcla asfáltica deberá presentar estabilidades de 700kg 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

- PAVIMENTO RÍGIDO

Se colocará la capa de subrasante de 0.20m 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 modificada (ASTM D-1557).



Sobre la capa de subrasante se construirá la sub-base con un espesor de 0.15m para las vialidades internas y 0.18m para vialidades principales; utilizando material de banco, garantizando que el VRS sea como mínimo de 100% y cumpla con el resto de los requisitos de calidad para esta capa, que son los mismos que se indicaron para la alternativa de pavimento flexible, compactando la capa al 95% de su P.V.S.M., AASHTO estándar, con tamaño máximo de 5.08cm (2").

Sobre la sub-base terminada y superficialmente seca se aplicará un riego de impregnación con emulsión asfáltica de rompimiento lento o del tipo superestable, en cantidad aproximada de 1.7 lt/m², evitando encharcamientos.

Sobre la sub-base impregnada se construirán las losas de concreto hidráulico con un espesor de 0.12m; un módulo de ruptura del concreto hidráulico a la tensión por flexión a la edad de 28 días de 42 kg/cm² para vialidades internas y 45 kg/cm² para vialidades principales; el revenimiento del concreto hidráulico (usar fluidificante) de 6cm, tamaño máximo de agregado de 1", y una vida de proyecto de pavimento de 20 años.

Vialidad	Estructura de pavimento rígido
• Vialidades locales	Subrasante 20 cm Sub-Base 20 cm Losa 12 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 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. 1469/2024 de fecha 02 de septiembre 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. SPU/360/2024 de fecha 27 de agosto del 2024.
- 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 fraccionamiento habitacional "Valle de San Pedro IV" ubicado en el Sector 101 de esta Ciudad, así como la prolongación de vialidades colindantes y vías públicas de nueva creación en los términos siguientes:

5/6

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



Nombre del Fraccionamiento Habitacional propuesto:	
Valle de San Pedro IV	
Vialidad de prolongación	Ubicación
Calle Valle de San Nicolás	De la calle Valle de San Marcos a la calle Valle de San Lucas.
Calle Valle de San Marcos	De la calle Valle de San Nicolás a la calle Valle de San Lucas.
Calle Valle de San Lucas	De la calle Valle de San Nicolás a la calle Valle de San Marcos.
Calle Valle de San Esteban	De la calle Valle de San Nicolás a la calle Valle de San Ignacio.
Calle Valle de San Ignacio	De la calle Valle de San Nicolás a la calle Valle de San Marcos.
Vialidad de nueva creación	Ubicación
Avenida Abolición de la Esclavitud	De la calle Valle de San Pedro al límite del polígono.
Calle Valle de San Pedro	Vialidad aprobada en el fraccionamiento colindante.

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 dieciocho días del mes de febrero del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**