



**SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO  
S.O. 08/2025**

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 23 de abril del año 2025, 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, le concede 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 Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el Ing. Alfonso López Anchondo, en su carácter de representante legal de Friax Construcciones, S.A. de C.V., por medio del cual solicita la aprobación del régimen en condominio habitacional que se denominará "Terranova" y su nomenclatura, ubicado en la zona Norte de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 41,771.68 m<sup>2</sup>... 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 C. Ing. Alfonso López Anchondo, en su carácter de representante legal de Friax Construcciones, S.A. de C.V.

**SEGUNDO.** Se autoriza el régimen en condominio habitacional denominado "Terranova" y su nomenclatura, ubicado en la zona Norte de la ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 41,771.68 m<sup>2</sup>, donde se instala el uso habitacional, el polígono presenta las siguientes:

**COLINDANCIAS:**

Al Noreste: con lote No. 31.  
Al Sudeste: con lote No. 4 y 33.  
Al Sudoeste: con lote No. 150 y 151.  
Al Noroeste: con lote No. 6 y 29.

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso habitacional mayor a 130.00 m<sup>2</sup>. La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

**Relación General De Superficies:**

| Usos             | Superficie m <sup>2</sup> | Lotes |
|------------------|---------------------------|-------|
| Áreas privativas |                           |       |
| Habitacional     | 26,696.52                 | 204   |
| Áreas comunes    |                           |       |
| Áreas jardinadas | 2,636.91                  | 13    |
| Bardas           | 89.79                     | 19    |
| Cárcamo bombeo   | 415.42                    | 1     |



|                    |           |     |
|--------------------|-----------|-----|
| Reserva condominio | 87.02     | 1   |
| Circulación        | 11,846.02 | N/A |
| Total              | 41,771.68 | 238 |

En cuanto a la cesión gratuita, con base en lo establecido en los artículos 90 BIS y 92 BIS del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y el artículo 267 y 269 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Una vez obtenidos los avalúos por parte de la Subdirección de Catastro y la opinión del Instituto de Planeación Integral del municipio de Chihuahua, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología considera técnicamente factible la cesión gratuita en especie, la cual asciende a un monto de \$1,679,266.04.

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el 24 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.
- 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 pavimento flexible:

Antes de comenzar los trabajos de construcción de las vialidades, una vez efectuado el corte y la eliminación de la capa superficial del predio, se compactará el piso descubierto al 90% de su P.V.S.M.



Sobre la superficie descubierta, se colocará la capa de subrasante de 0.20 m de espesor, formada con material de banco de tamaño máximo de 7.6 cm, contenido de finos menores que la malla No. 200 de 30% máximo, límite líquido no mayor de 40%, índice plástico máximo de 12% y un valor relativo de soporte 30%, compactado al 95% como mínimo de su P.V.S.M. determinado por la prueba ASTM D-1557.

Sobre la capa subrasante se construirá la capa de base hidráulica con un espesor de 0.20 m como mínimo, compactada al 100% de su P.V.S.M. determinado por la prueba ASTM D-1557. Es importante que el contenido de finos en esta capa no exceda de 10%, que el límite líquido de su fracción fina no sobrepase del 25% ni su índice plástico de 6% y un CBR del 100% como mínimo y que en general cumpla con las normas para base de pavimento flexible.

Una vez compactada la capa de base y estando superficialmente seca y libre de polvo se aplicará el riego de impregnación a razón de 1.2 a 1.5 lt/m<sup>2</sup> con producto asfáltico FM-1 o emulsión asfáltica de rompimiento lento.

Una vez aplicado el riego de liga, se construirá la carpeta asfáltica mezcla elaborada con materiales pétreos producto de trituración de roca y con cemento asfáltico AC-30 o PG 70-22 en proporción de 5.0 del peso seco de los agregados pétreos.

| Vialidad             | Estructura de pavimento rígido |
|----------------------|--------------------------------|
| • Vialidades locales | Base 20 cm<br>Carpeta 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/cm<sup>2</sup>. 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/cm<sup>2</sup>.
- n) Deberán contar las banquetas en las esquinas, con rampas adecuadas 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. 1521/2024 de fecha 18 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/121/2024 de fecha 28 de noviembre 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.
  - ee) Deberá llevar a cabo la construcción de las vialidades Privada Valle del Madroño y Calle Valle de las Pampas, en el tramo comprendido del límite oeste del desarrollo hasta la intersección con la Av. Venceremos.
  - ff) Deberá llevar a cabo la construcción de medio cuerpo de la Av. Venceremos, en el tramo comprendido de la Calle Valle de las Pampas hasta la intersección con la Av. Los Arcos.



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 precedente y se presenta a su consideración la nominación oficial del condominio habitacional denominado "**Terranova**", ubicado en el Sector 111 de esta Ciudad, así como la prolongación de vialidades colindantes y vías públicas de nueva creación en los términos siguientes:

dictamen técnico:

|                                               |
|-----------------------------------------------|
| Nombre del Condominio Habitacional propuesto: |
| <b>TERRANOVA</b>                              |

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Vialidad de prolongación | Ubicación                      |
| Calle 43                 | Vialidad existente en la zona. |

**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.

**QUINTO.** Túrnese a la Subsecretaría Jurídica para que, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y la Dirección de Obras Públicas, se elabore el convenio respectivo a la donación en especie en cumplimiento al artículo 92 QUATER del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintiocho días del mes de abril del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

