



**SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO  
S.O. 15/2025**

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 13 de agosto del año 2025, dentro del punto número doce 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 al Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos Carlos Alberto Martínez Ortega y José Rodolfo Martínez Ortega, en su carácter de representantes legales de Inmobiliaria Misión de los Lagos, S.A. de C.V., por medio del cual solicitan la aprobación para desarrollar el fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata que se denominará "Cerrada Danubio" y su Nomenclatura, ubicado en la zona Norte de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 6,898.22 metros cuadrados... 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 los ciudadanos Carlos Alberto Martínez Ortega y José Rodolfo Martínez Ortega, en su carácter de representantes legales de Inmobiliaria Misión de los Lagos, S.A. de C.V.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata denominado "Cerrada de Danubio" y su Nomenclatura, ubicado en la zona norte de la Ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 6,898.22 m<sup>2</sup>, donde se instala el uso habitacional entre otros.

**COLINDANCIAS**

Al Norte: con Fraccionamiento Riberas de Sacramento III Etapa.

Al Sur: con Av. Río Danubio "Madre Teresa de Calcuta".

Al Este: con área verde.

Al Oeste: con lote 167-B (fracción I).

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso habitacional mayor a 128.00 metros cuadrados. La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

Relación general de superficies:

| Usos            | Superficie m <sup>2</sup> | Lotes |
|-----------------|---------------------------|-------|
| Habitacional    | 3,597.42                  | 28    |
| Comercial       | 325.68                    | 1     |
| Área verde      | 311.00                    | 1     |
| Barda municipal | 3.39                      | 1     |

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

1/5

**Secretaría del Ayuntamiento**

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



|                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----|
| Vialidad                                                                                                                                                                                                                                                         | 2,660.73  | N/A |
| Deslinde                                                                                                                                                                                                                                                         | 6,898.22  | 31  |
| Donación fuera del polígono                                                                                                                                                                                                                                      | 2,140.690 | 1   |
| Donación equipamiento fuera del polígono ubicada en Calle Río Magdalena, manzana 64, lote 1 en la Colonia Riberas de Sacramento, autorizada mediante el Acuerdo S.O. 22/2019 con fecha de 27 de noviembre de 2019 con una superficie de 2,140.690 m <sup>2</sup> | 688.862   | -   |

| Relación de superficies de la donación anticipada ubicada en calle Río Magdalena manzana 64 lote 1 en la colonia Riberas del Sacramento autorizada mediante el Acuerdo S.O.22/2019 de fecha 27 de noviembre del 2019, se dona un polígono con superficie de 2,140.690 m <sup>2</sup> |             |                  |                    |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|--------------------|------------|
| Nombre del desarrollo                                                                                                                                                                                                                                                                | Acuerdo     | Aplicada parcial | Aplicada acumulada | Disponible |
| La Herradura de Riberas                                                                                                                                                                                                                                                              | S.O.22/2019 | 1,325.694        | 1,325.694          | 814.996    |
| Cerrada Danubio                                                                                                                                                                                                                                                                      | -           | 688.862          | 2,014.556          | 126.134    |

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 19 de marzo del 2025 determinándose que es 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 lo que se refiere a la construcción de las vialidades y tomando en cuenta los niveles del proyecto, se deberá escarificar el Terreno Natural en un espesor seco Máximo, obtenido mediante la prueba AASHTO Estándar.

Sobre la superficie del Terreno Natural tratado como se describió anteriormente, se podrá iniciar con las Capas de Terraplén, si éste fuera necesario, hasta alcanzar los niveles que señale el proyecto, empleando para su construcción un material que cumpla con características de Subrasante y compactarlo al 95% de su PVSM, obtenido mediante la prueba AASHTO Estándar.

A continuación, se deberá construir una capa con un espesor mínimo de 0.20 m de material que cumpla con las características de Base hidráulica para pavimento y compactarla al 100% de su PVSM, obtenida mediante la Prueba AASHTO Modificada.

Una vez compactada la Base hidráulica, ésta capa deberá protegerse del Intemperismo, aplicando un riego de impregnación con una Emulsión Asfáltica Catiónica de rompimiento Lento del tipo ECL-60 o bien ECI-60. Aplicando para ello una dosificación mínima de 1.7L/m<sup>2</sup>.

A continuación, y si fuese necesario, se deberá barrer la superficie de la base hidráulica impregnada, para posteriormente aplicar un riego de liga con una Emulsión Catiónica de Rompimiento Rápido del tipo ECR-60.

Finalmente se deberá colocar la Carpeta Asfáltica en un espesor de 0.05m compactada al 95%, según la Prueba Marshall.

Adicionalmente para el diseño Marshall se recomienda que se efectúe 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 tránsito inferior a un millón de ejes equivalentes.

| Vialidad             | Estructura de pavimento flexible                      |
|----------------------|-------------------------------------------------------|
| • Vialidades locales | Subrasante 20cm<br>Base 20cm<br>Carpeta Asfáltica 5cm |

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/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 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.

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

3/5

### Secretaría del Ayuntamiento

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



- 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. 796/2025 de fecha 28 de mayo del 2025.
- Z) 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, 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.
- BB) 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.



CC) 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 "Cerrada Danubio" ubicado en el Sector 133 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: |
|----------------------------------------------------|
| Cerrada Danubio                                    |

| Vialidad de prolongación                      | Ubicación                                                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Avenida Río Danubio "Madre Teresa de Calcuta" | De la Avenida Cristóbal Colon Fontanarrosa al límite del polígono. |

| Vialidad de nueva creación      | Ubicación                                                                            |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Circuito Caudal del Río Danubio | De la Avenida Río Danubio "Madre Teresa de Calcuta" 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 diecinueve días del mes de agosto del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO**

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

5/5

**Secretaría del Ayuntamiento**

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