



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 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, otorga el uso de la palabra al Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro, 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 el C. César Eduardo Muñoz Carrasco, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Helena de Troya, S.A. de C.V., por medio del cual solicita la aprobación del régimen en condominio habitacional que se denominará "Condominio María" y su nomenclatura, ubicado en la zona Poniente de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,062.78 m²... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, 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 diecisiete votos a favor y tres votos en contra de la Regidora María Elena Rojo Almaraz, el Regidor Hugo Eduardo González Muñoz y el Regidor Miguel Alonso Riggs Baeza, se tomó por mayoría de votos, el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. César Eduardo Muñoz Carrasco, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Helena de Troya, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el régimen en condominio habitacional que se denominará "Condominio María" y su nomenclatura ubicada en la zona Poniente de la ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 2,062.78 m², donde se instala el uso habitacional entre otros; el polígono presenta las siguientes:

COLINDANCIAS

Al Noreste: con Calle Sendero Andalucía.
Al Sureste: con Fracción I de la Parcela 11.
Al Noroeste: con Fraccionamiento Las Sendas
Al Suroeste: con Fracción 1-A de la Parcela 11.

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso habitacional mayor a 55.00 m². La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

Relación general de superficies:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional		36
Habitacional	2,026.81	
Terraza	417.61	
Estacionamiento	888.34	37



Bodegas	59.83	19
Área Común General		
Envolvente	12.80	3
Servicios	82.65	4
Área Jardinada	125.50	9
Estacionamiento	130.94	3
Circulación peatonal	127.82	12
Circulación vehicular	518.05	2
Amenidades	52.98	1
Área Común de uso Restringido		
Vacio Edificio 2	18.76	1
Vacio Edificio 3	19.53	1
Volado Edificio 1	6.00	1
Azotea Edificio 1	452.60	1
Azotea Edificio 2	449.24	1
Azotea Edificio 3	456.41	1
Servicios Edificio 1	9.36	18
Servicios Edificio 2	9.00	18
Servicios Edificio 3	8.82	18
Circulación vertical Edificio 1	42.30	3
Circulación vertical Edificio 2	40.83	3
Circulación vertical Edificio 3	47.13	3
Circulación peatonal Edificio 1	121.95	2
Circulación peatonal Edificio 2	124.83	2
Circulación peatonal Edificio 3	123.35	2
Deslinde	6,373.44	201
Donación anticipada aprobada mediante Acuerdo S.O. 17/2022 Ubicado en el predio Sol de Oriente	987.83	-

Planta baja

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Estacionamiento	888.34	37
Bodegas	59.83	19
Área común		
Envolvente	12.80	3
Estacionamiento	130.94	3
Servicios	82.65	4
Circulación peatonal	127.82	12
Circulación vehicular	518.05	2
Área jardinada	125.50	9
Amenidades	52.98	1
Área Común Restringida		
Circulación vertical Edificio 1	19.91	1
Circulación vertical Edificio 2	20.22	1
Circulación vertical Edificio 3	23.74	1
Total	2,062.78	93



Nivel 1 Edificio 1:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privadas		
Habitacional	462.89	6
Habitacional	335.10	-
Terraza	127.79	
Área común de uso restringido		
Servicios Edificio 1	3.12	6
Circulación vertical Edificio 1	13.88	1
Circulación peatonal Edificio 1	58.39	1
Volado Edificio 1	6.00	1
Total	544.28	15

Nivel 1 Edificio 2:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privadas		
Habitacional	397.33	6
Habitacional	337.66	-
Terraza	59.67	
Área común de uso restringido		
Servicios Edificio 2	3.00	6
Circulación vertical Edificio 2	12.48	1
Circulación peatonal Edificio 2	61.05	1
Total	473.86	14

Nivel 1 Edificio 3:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privadas		
Habitacional	411.63	6
Habitacional	340.46	-
Terraza	71.17	
Área común de uso restringido		
Servicios Edificio 3	2.94	6
Circulación vertical Edificio 3	16.69	1
Circulación peatonal Edificio 3	56.80	1
Total	488.06	14

Nivel 2 Edificio 1:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privadas		
Habitacional	388.27	6
Habitacional	337.89	-
Terraza	50.38	
Área común de uso restringido		
Servicios Edificio 1	3.12	6



Circulación vertical Edificio 1	8.51	1
Circulación peatonal Edificio 1	63.56	1
Total	463.46	14

Nivel 2 Edificio 2:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas Privativas		
Habitacional	400.01	6
Habitacional	337.84	-
Terraza	62.17	
Área común de uso restringido		
Servicios Edificio 2	3.00	6
Circulación vertical Edificio 2	8.13	1
Circulación peatonal Edificio 2	63.78	1
Total	474.92	14

Nivel 2 Edificio 3:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas Privativas		
Habitacional	384.29	6
Habitacional	337.86	-
Terraza	46.43	
Área común de uso restringido		
Servicios Edificio 3	2.94	6
Circulación vertical Edificio 3	6.70	1
Circulación peatonal Edificio 3	66.55	1
Total	460.48	14

Azotea Edificio 1:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Área común de uso restringido		
Azotea Edificio 1	452.60	1
Servicios Edificio 1	3.12	6
Total	455.72	7

Azotea Edificio 2:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Área común de uso restringido		
Azotea Edificio 2	449.24	1
Vacío Edificio 2	18.76	1
Servicios Edificio 2	3.00	6
Total	471.00	8



Azotea Edificio 3:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Área común de uso restringido		
Azotea Edificio 3	456.41	1
Vacio Edificio 3	19.53	1
Servicios Edificio 3	2.94	6
Total	478.88	8

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 27 de junio del 2025, 19 de septiembre del 2023 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 a la superficie lotificada, geometría del mismo y especificaciones establecidas.
- B) 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.
- 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 circulaciones vehiculares interiores, deberán ser construidas 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.
- 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 Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología mediante el Oficio No. DDUE.SE.PAOE 1434/2025 de fecha 29 de agosto del 2025.
- Z) 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.
- AA) 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.

BB) 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 condominio habitacional "**Condominio María**" ubicado en el Sector 15 de esta Ciudad, así como la prolongación de vialidades colindantes y vías públicas de nueva creación en los términos siguientes:

Nombre del Condominio Habitacional propuesto:	
Condominio María	

Vialidad de Prolongación	Ubicación
Calle Sendero Andalucía	De la Avenida Teófilo Borunda Ortiz a la calle Nerva.

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



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.