



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 06/2025

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 26 de marzo del año 2025, dentro del punto número catorce del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del 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 el Lic. Jorge Andrés de la Rosa Ríos, en su carácter de representante legal de Desarrollos Urbanísticos y Vialidades, S.A. de C.V., por medio del cual solicita la aprobación del régimen en condominio habitacional que se denominará "Condominio Grutas Residencial III" y su nomenclatura, ubicado en la zona Norte de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 3,595.42 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 Lic. Jorge Andrés de la Rosa Ríos, en su carácter de representante legal de Desarrollos Urbanísticos y Vialidades, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el régimen en condominio habitacional denominado "Condominio Grutas Residencial III" y su nomenclatura, ubicado en la zona Norte de la ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 3,595.42 m², donde se instala el uso habitacional entre otros; el polígono presenta las siguientes:

Colindancias

Al Norte: con propiedad privada.

Al Sur: con propiedad privada.

Al Este: Calle Monte Everest, Calle Sierra Californiana y Lote 37.

Al Oeste: con equipamiento.

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso habitacional mayor a 86.00 m². La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

Relación general de superficies:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Dúplex	1,377.60	8
Triplex	258.32	1
Áreas comunes		
Área jardinada	491.64	1
Circulación Vehicular	1,195.66	1

1/5

"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



Áreas Municipal		
Barda Municipal	5.48	1
Equipamiento	266.72	1
Total	3,595.42	13

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el 14 de noviembre 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 7.5cm, contenido de finos menores que la malla No. 200 de 30% máximo, límite



líquido no mayor de 35%, índice plástico máximo de 15% 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 0.15m 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 28% 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 1.7 lt/m² con producto asfáltico FM-1 o emulsión asfáltica tipo ECR-60.

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 5.2 del peso seco de los agregados pétreos.

Vialidad	Estructura de pavimento rígido
• Vialidades locales	Base 15 cm Carpeta 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 subrasantes.
- 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 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. 1522/2023 de fecha 06 de octubre del 2023.
- 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. Oficio SPU/020/2025 de fecha 8 de enero del 2025.
- 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 condominio habitacional



denominado "Condominio Grutas Residencial III", ubicado en el Sector 55 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:
Condominio Grutas Residencial III

Vialidad de prolongación	Ubicación
Calle Monte Everest	De la calle Jardín de Vizcaya a la calle Sierra Californiana.

TERCERO. El promovente deberá protocolizar la constancia de medidas y colindancias PUT 233/2024 de fecha 19 de agosto del 2024, a efecto de que no exista discrepancia entre la superficie inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos y la superficie física en donde se desarrollará el condominio habitacional, o bien, realizar los trámites administrativos que correspondan ante el mismo registro, a fin de que se rectifique la superficie de 3,595.42 metros cuadrados.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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 31 días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

