



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 11/2026**

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 10 de junio del año 2026, dentro del punto número cuatro 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 presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el Ing. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., por medio del cual solicita la aprobación para desarrollar el fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata que se denominará "Vistas del Norte VII" y su nomenclatura, ubicado en la zona Norte de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 13,926.21 metros cuadrados... 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, 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 de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata denominado "**Vistas del Norte VII**" y su nomenclatura, ubicado en la zona Norte de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **13,926.21** metros cuadrados, con la siguiente relación de usos y superficies:

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de **13,926.21** metros cuadrados, donde se instala el uso habitacional entre otros; el polígono presenta las siguientes:

COLINDANCIAS

Al Norte: con Calle Río Gila.

Al Sur: con Calle Río Hudson.

Al Este: con Propiedad Privada.

Al Oeste: con Calle Paseo del Real.

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso habitacional mayor 120.05 metros cuadrados. La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:



RELACION GENERAL DE SUPERFICIES

USOS	SUP m2	LOTES
HABITACIONAL	6,378.88	49
ÁREA VERDE	1,432.03	1
ÁREA JARDINADA	95.18	2
ISLA CASETA	49.52	1
VIALIDAD	5,970.60	-
DESLINDE	13,926.21	53
DONACIÓN DE EQUIPAMIENTO FUERA DE POLÍGONO (LOTE 162 S.O. 17/2025)	2,129.89	-

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 27 de junio del 2025, determinándose que es **Procedente**.

RELACIÓN DE SUPERFICIES DE LA DONACIÓN ANTICIPADA UBICADA EN EL LOTE 162, AUTORIZADA MEDIANTE ACUERDO S.O. 17/2025 DE FECHA 10 DE SEPTIEMBRE DE 2025, CON CLAVE CATASTRAL 722-025-162 SE DONA UNA SUPERFICIE DE 54,528.15 m ²					
NOMBRE DEL DESARROLLO	ACUERDO	APLICADA PARCIAL	APLICADA ACUMULADA	DISPONIBLE	
VISTAS DEL NORTE VI	-	1,787.26	1,787.26	52,740.89	
VISTAS DEL NORTE VII	-	2,129.89	3,917.15	50,611.00	

La autorización quedará 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 de este 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 con 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 con especificaciones de la Dirección de Vialidad y Protección Civil y esta Dirección.

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) 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, luego la superficie descubierta se compactará al 90% de su P.V.S.M. de la prueba Proctor estándar, para posteriormente proceder con las demás capas que formaran la estructura del pavimento.

Vialidades de pavimento flexible:

Se colocará la capa de subrasante de 0.30 m de espesor para vialidades locales y colectoras y de 0.20 m para vialidades primarias, formada con material que cumpla con tamaño máximo de 3", límite líquido no mayor de 40%, índice de plasticidad máximo de 12% y VRS no menor de 20%, compactado al 100% como mínimo de su PVSM determinado por la prueba AASHTO estándar (ASTM D-1557).

Sobre la capa subrasante se construirá la capa de base hidráulica con un espesor de 15 cm para vialidades locales. Deberá estar compactada al 100% de su PVSM determinado por la prueba AASHTO modificada (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 libre de polvo, se aplicará un riego de impregnación con una emulsión asfáltica tipo ECI-60 a razón de 1.3 l/m². El asfalto deberá penetrar un mínimo de 3mm en la capa de la base hidráulica.

Previo al tendido de la carpeta y no antes de que se haya evaporado los solventes del riego de impregnación, se aplicará el riego de liga con emulsión asfáltica del tipo ECR-60, a razón de 0.3 lt/m².

Inmediatamente después de ser aplicado el riego de liga se tenderá la carpeta asfáltica con un espesor mínimo de 5 cm para vialidades locales y colectoras y de 6 cm para vialidades primarias, se elaborará utilizando materiales pétreos producto de trituración de roca y con cemento asfáltico AC-20 ó PG 64-22.



VIALIDAD	ESTRUCTURA DE PAVIMENTO
VIALIDADES LOCALES	SUBRASANTE 30 cm BASE HIDRAULICA 15 cm CARPETA ASFALTICA 5 cm

Es recomendable que el contratista de mezcla asfáltica presente su diseño Marshall de la mezcla que se va a proporcionar y que el contenido de asfalto sea determinado por la prueba ASTM D-2172-17 y la determinación de la estabilidad Marshall mediante la prueba ASTM D-6926-16.

El tipo de asfalto recomendado para utilizarlo en la mezcla asfáltica es un AC-20, en caso de no estar disponible, se recomienda usar asfalto tipo PG 64-22.

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 discapacitados, 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 con el 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 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. 1784/2025** de fecha 24 de noviembre del 2025.

Z) El fraccionador deberá dar cumplimiento a los términos y condiciones establecidas en el Dictamen emitido por la Secretaría de Seguridad Pública del Estado, Subsecretaría De Movilidad Del Estado mediante el oficio **SSPE-SME/DMCV/DI/1469/2025** de fecha 30 de octubre del 2025.

AA) El fraccionador deberá llevar a cabo el proceso de obtención de la autorización de control de accesos que instale a su cargo; debiendo notificar a todos y cada uno de los adquirientes del inmueble objeto del presente proyecto de fraccionamiento, esta obligación deberá cumplirla anualmente hasta tanto no se constituya el comité de vecinos correspondiente, el cual una vez registrado ante la Dirección De Desarrollo Humano Y Educación, deberá de hacerse cargo de esta obligación.

BB) El fraccionador, en relación con 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) El fraccionador deberá llevar a cabo la habilitación de la sección vial completa (13.00 m) de la calle río Hudson, en el tramo comprendido desde la intersección con la calle paseo del real, hasta la colindancia con el extremo oeste del polígono del desarrollo, además al momento de solicitar la recepción anticipada del fraccionamiento en cuestión, deberá presentar la anuencia del propietario de esta fracción de terreno, misma que debe municipalizarse al momento de protocolizar el desarrollo.

Con base al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, Anexo 3, Sección de la Nominación de Vías Públicas Artículo 226, 227 y 228; y Sección Sexta de la Nominación y Delimitación de Desarrollos Urbanos, y de acuerdo a la investigación física, cartografía

"2026, Año del Bicentenario de la Abolición de la Esclavitud en el Estado de Chihuahua"

5/6

Secretaría del Ayuntamiento

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



catastral e imagen satelital, se dictamina técnicamente procedente y se presenta a su consideración la nominación oficial del fraccionamiento habitacional "Vistas del Norte VII" 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:	
VISTAS DEL NORTE VII	

VIALIDAD DE PROLONGACIÓN	UBICACIÓN
CALLE VISTA ARENAL	DE LA CALLE PASEO DEL REAL AL RETORNO DE LA MISMA VIALIDAD.
CALLE RÍO HUDSON	DE LA CALLE PASEO DEL REAL AL LÍMITE DEL POLIGONO.
CALLE RÍO GILA	DE LA CALLE PASEO DEL REAL AL LÍMITE DEL POLÍGONO.

VIALIDAD DE NUEVA CREACIÓN	UBICACIÓN
CALLE PASEO DEL REAL	VIALIDAD PROPUESTA EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA VISIÓN 2040 SEPTIMA ACTUALIZACIÓN

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 diecisiete días del mes de junio del año dos mil veintiséis.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

"2026, Año del Bicentenario de la Abolición de la Esclavitud en el Estado de Chihuahua"

6/6

Secretaría del Ayuntamiento

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