



**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 cinco 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 a la Regidora María Guadalupe Aragón Castillo, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el Ing. José Gilberto Ortiz Villanueva en su carácter de apoderado legal de Valuación y Servicios Integrados, S.A. de C.V., por medio del cual solicita la aprobación para desarrollar el fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata que se denominará "Cerrada de los Celtas" y su nomenclatura, ubicado en la zona Sur Oriente de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 10,031.829 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. José Gilberto Ortiz Villanueva, en su carácter de representante legal de Valuación y Servicios Integrados, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata denominado "**Cerrada de los Celtas**" y su nomenclatura, ubicado en la zona Sur Oriente de la ciudad de Chihuahua con superficie de superficie de **10,031.829** metros cuadrados, con la siguiente relación de usos y superficies:

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de **10,031.829** metros cuadrados, donde se instala el uso habitacional entre otros.

COLINDANCIAS

Al Norte: con Propiedad Privada.

Al Sur: con Propiedad Privada.

Al Este: con Calle Gema y Propiedad Privada.

Al Oeste: con Propiedad Privada.

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso habitacional mayor a 105.00 metros cuadrados. La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:



RELACION GENERAL DE SUPERFICIES

USOS	SUP m2	LOTES
HABITACIONAL	5,389.674	49
EQUIPAMIENTO	753.250	1
ÁREA VERDE	451.433	1
BARDA MUNICIPAL	4.500	2
BARDA	14.383	2
CASETA	3.166	1
SERVIDUMBRE PLUVIAL	45.302	1
VIALIDAD	3,370.121	N/A
DESLINDE	10,031.829	57

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 26 de septiembre del 2025, determinándose que es **Procedente**.

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 a 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 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) Las Vialidades deberán ser** construidas con las siguientes especificaciones:
Vialidades de asfalto: Todas las vialidades.



Después de retirar la capa vegetal de 20 cm, la superficie descubierta se compactará en un espesor mínimo de 0.20 m al 90% del peso volumétrico seco máximo del material, determinado mediante el procedimiento de prueba ASTM D-698. En la zona de corte en roca solo se afinará la cama de corte, evitando tener protuberancias o picos.

La capa de subrasante deberá construirse con material de banco, que cumpla con las siguientes características: tamaño máximo de 7.5 cm (3"), contenido de finos menores que la Malla N°200 de 30% máximo, límite líquido no mayor de 35%, índice plástico máximo de 12%, y un C.B.R. estándar de 30% como mínimo, compactado al 95% como mínimo de su P.V.S.M. determinado por la prueba AASHTO modificada (ASTM D-1557).

Sobre la capa subrasante se construirá la capa de base hidráulica con el espesor indicado. Deberá estar compactada al 100% de su P.V.S.M. determinado por la prueba 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 30% ni su índice plástico de 10% y un C.B.R. del 100% como mínimo, y que en general, se verifique que el material cumpla con la normativa de Transporte de la SCT para base hidráulica de pavimento flexible.

Cuando la superficie de la base hidráulica se encuentre seca y previo barrido de la superficie, se aplicará el riego de impregnación con una emulsión asfáltica tipo ECI-60 a razón de aproximadamente 1.3 l/m². El asfalto deberá penetrar un mínimo de 3mm en la capa de base hidráulica.

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

Inmediatamente después de ser aplicado el riego de liga se tenderá la carpeta asfáltica. La mezcla asfáltica deberá estar 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. La mezcla asfáltica deberá presentar estabilidades de 544 kg como mínimo y la capa se compactará al 95% del PVSM determinada por la prueba Marshall.

Adicionalmente para el diseño Marshall se recomienda que se efectúe con los requisitos marcados en las Norma N.CMT.4.04/17 y N.CMT.4.05.003/16 para mezclas de granulometría densa y un tránsito inferior a un millón de ejes equivalentes.

En resumen, los espesores con que deberá construirse el pavimento de cada una de las vialidades del fraccionamiento son los siguientes:

VIALIDAD	ESTRUCTURA DE PAVIMENTO FLEXIBLE
• VIALIDADES	SUBRASANTE 20 cm BASE HIDRAÚLICA 15 cm CARPETA ASFÁLTICA 5 cm

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

3/6

Secretaría del Ayuntamiento

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



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 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 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 Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología mediante el Oficio No. DDUE.SE.PAOE 1814/2025 de fecha 13 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 mediante el Oficio No. Oficio SSPE-SME/DMCV/DI/0512/2026 de fecha 15 de abril del 2026.

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) 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 catastral e imagen satelital, se dictamina técnicamente precedente y se presenta a su consideración la nominación oficial del fraccionamiento habitacional **"Cerrada de los Celtas"** ubicado en el Sector 68 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 DE LOS CELTAS	

VIALIDADES DE NUEVA CREACIÓN	UBICACIÓN
CIRCUITO DE LAS DRUIDAS	DE LA CALLE GEMA AL RETORNO DE LA MISMA VIALIDAD

VIALIDAD ARPOBADA EN LA ZONA	UBICACIÓN
CALLE GEMA	DEL BOULEVARD JOSÉ FUENTES MARES A LA CALLE LÓGICA.

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.

