



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 14/2026

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 22 de julio del año 2026, dentro del punto número ocho 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 Rosy Carmona Carmona, 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 Ramón Burciaga Gamboa, en su carácter de representante legal de Parcelas Chuvíscar, S. de R.L. de C.V., por medio del cual solicita la aprobación para desarrollar el fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata que se denominará "Stratus" y su nomenclatura, ubicado en la zona Sur Poniente de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 27,024.620 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, con dieciséis votos a favor y un voto en contra del Regidor Hugo Eduardo González Muñiz, se tomó por mayoría de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el Ing. José Ramón Burciaga Gamboa, en su carácter de representante legal de Parcelas Chuvíscar, S. de R.L. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata denominado "Stratus" y su nomenclatura, ubicado en la zona Sur Poniente de la ciudad de Chihuahua con superficie de 27,024.620 metros cuadrados, con la siguiente relación de usos y superficies:

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 27,024.620 metros cuadrados, donde se instala el uso habitacional entre otros.

COLINDANCIAS

Al Norte: con Vía del Atrio

Al Sur: con propiedad privada

Al Este: con circuito Nubium

Al Oeste: con Av. Hacienda Bonita

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso habitacional mayor a 186.20 metros cuadrados. La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

RELACION GENERAL DE SUPERFICIES

USOS	SUP M2	LOTES
HABITACIONAL	15,541.151	80
ÁREA VERDE	1,217.151	1
ÁREA JARDINADA	548.656	8
RESERVA DEL PROMOTOR	258.408	1

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



ISLA CASETA	66.869	1
VIALIDAD	9,392.385	-
DESLINDE	27,024.620	91
ÁREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO FUERA DEL POLÍGONO (SUPERFICIE TOMADA DEL POLÍGONO 1C DE DONACIÓN DE EQUIPAMIENTO DEL PLAN MAESTRO "BOREAL")	1,756.600	-

RELACION DE SUPERFICIES DE LA DONACIÓN ANTICIPADA POLÍGONO 1C AUTORIZADA MEDIANTE EL ACUERDO 04/17 DE FECHA 22 DE FEBRERO DEL 2017, CON SUPERFICIE EFECTIVA DE 16,299.499 m²				
NOMBRE DEL DESARROLLO	ACUERDO	APLICADA PARCIAL	APLICADA ACUMULADA	DISPONIBLE
NOBELARO 2	S.O. 09/19	75.620	75.620	16,223.879
ALLEZA BOREAL	S.O. 02/2020	2,239.013	2,314.633	13,984.866
PLAZA CORAL	S.O. 10/2020	184.371	2,499.004	13,800.495
INDIGO	S.O. 17/2020	1,852.078	4,351.082	11,948.417
AZUR	S.O. 07/2021	1,763.927	6,115.009	10,184.490
AUNAR	S.O. 14/2021	1,411.496	7,526.505	8,772.994
MAGNOLIA LIVING	S.O. 02/2023	324.000	7,850.505	8,448.994
CIRRUS	S.O. 20/2023	2,041.167	9,891.672	6,407.827
CYPRES LIVING	S.O. 12/2026	600.000	10,491.672	5,807.827
STRATUS	-	1,756.600	12,248.272	4,051.227

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 27 de octubre 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:

Secciones estructurales de pavimento

De acuerdo con la calidad y espesor de la capa subrasante por construir, para soportar los volúmenes de tránsito que se prevén se requieren las secciones estructurales que se indican a continuación:

VIALIDAD	ESTRUCTURA DE CONCRETO ASFÁLTICO
CALLES LOCALES	CARPETA ASFÁLTICA 5 cm BASE HIDRÁULICA 15 cm SUB-RASANTE 30 cm
AVENIDAS COLECTORAS	CARPETA ASFÁLTICA 6 cm BASE HIDRÁULICA 20 cm SUB-RASANTE 30 cm

En el caso de las avenidas troncales deberá atenderse el proyecto ya establecido para ese tipo de arterias.

Capa de base hidráulica

Sobre la capa subrasante se construirá la capa de base hidráulica compactada al 98% de su PVSM 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 de 28% ni su índice plástico de 6%; el CBR será del 100% como mínimo y, en general, deberá cumplir con las normas para base de pavimento flexible.

Riego de impregnación

Una vez compactada la capa de base y estando superficialmente seca y libre de polvo se aplicará un riego de impregnación a razón de aproximadamente 1.7 lt/m², con emulsión asfáltica de tipo catiónico ECI-60 que cumpla con la norma N-CMT-4-05-001/06. Deberá lograrse una penetración de 4.0 mm como mínimo.

Riego de liga

Previo al tendido de la carpeta y una vez que se haya defluxado totalmente el riego de impregnación, se aplicará un riego de liga con emulsión asfáltica de rompimiento rápido, a razón de aproximadamente 0.7 lt/m².

Carpeta de concreto asfáltico

Inmediatamente después de ser aplicado el riego de liga se tenderá la carpeta de concreto asfáltico. el concreto asfáltico se elaborará en planta y en caliente utilizando materiales pétreos producto de trituración total de roca sana a tamaño máximo de ¾" y un cemento asfáltico tipo PG 70-16. La mezcla asfáltica deberá ser la correspondiente a estabilidades de 900 kilogramos como mínimo y compactarse al 98% como mínimo de su peso volumétrico máximo Marshall. Los materiales pétreos para la elaboración de la mezcla deberán cumplir con la norma N-CMT- 4-04/08 de la SCT.

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.

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



- 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 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 Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología mediante el Oficio No. DDUE.SE.PAOE 00036/2025 de fecha 08 de diciembre 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/0735/2026 de fecha 24 de junio del 2026.
- 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 adquirentes 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 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 procedente y se presenta a su consideración la nominación oficial del fraccionamiento habitacional "**Stratus**" ubicado en el Sector 125 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:
STRATUS

VIALIDAD DE NUEVA CREACIÓN	UBICACIÓN
CIRCUITO STRATUS	DEL CIRCUITO NUBIUM AL RETORNO DE LA MISMA VIALIDAD.
CIRCUITO CINAPRA	DEL CIRCUITO STRATUS A LA MISMA VIALIDAD.
CIRCUITO ANTRACITA	DEL CIRCUITO STRATUS A LA MISMA VIALIDAD.

VIALIDAD APROBADA POR LA ZONA	UBICACIÓN
CIRCUITO NUBIUM	DE LA AVENIDA HACIENDA BONITA AL RETORNO DE LA MISMA VIALIDAD.
VÍA DEL ATRIO	DE LA AVENIDA TEÓFILO BORUNDA ORTIZ A LA AVENIDA HACIENDA BONITA.
AVENIDA HACIENDA BONITA	DE VÍA ATRIO A LA AVENIDA TEÓFILO BORUNDA ORTIZ.

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 julio 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"

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