



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 22/2023**

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 noviembre del año 2023, 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 Nadia Hanoi Aguilar Gil, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por la Lic. Dina Araceli Reyes Maldonado, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Torralba 2019, S.A. de C.V., por medio del cual solicita la aprobación para desarrollar el fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata que se denominará "Sivana Residencial" y su nomenclatura, ubicado en la zona poniente de la ciudad de Chihuahua con una superficie de 67,693.73 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 del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por la C.P. Dina Araceli Reyes Maldonado, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Torralba 2019, S.A. de C.V.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento la aprobación del fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata denominado "Sivana Residencial" y su nomenclatura, ubicado en la zona poniente de la ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 67,693.73 m², donde se instala el uso habitacional entre otros; el polígono presenta las siguientes:

COLINDANCIAS

Al Norte: con Valle Escondido del Norte, S.A. de C.V.
Al Sur: con Avenida Bosque Real y Municipio de Chihuahua.
Al Este: con Fraccionamiento Trento.
Al Oeste: con Avenida Luis H. Álvarez.

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso habitacional mayor a 220 m². La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

Relación General de Superficies:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	36,473.18	159
Área verde	4,932.09	3
Área jardinada	1,114.12	6

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"
"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

1/7

Secretaría del H. Ayuntamiento

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



Barda municipal	165.22	6
Servidumbre	556.85	4
Caseta	261.68	1
Vialidad	24,190.59	-
Deslinde	67,693.73	179
Equipamiento fuera de polígono (polígono d4 donación anticipada S.O. 17/13 y S.O. 05/2020)	4,173.06	-

Polígono "D4" del convenio de donación anticipada para la reserva de Valle Escondido, autorizado mediante los acuerdos S.O.17/13 de fecha 5 de septiembre del 2013 y S.O.05/2020 de fecha 10 de marzo del 2020, con una superficie de 18,803.62 m² y una superficie aplicable como equipamiento de 7,505.94 m² (C.C.445-009-001)

Nombre del desarrollo	Acuerdo	Aplicada parcial	Aplicada acumulada	Disponible
Cumbres de Dominion	14/2022	2,000.00	2,000.00	5,505.94
Sivana Residencial	-	4,173.06	6,173.06	1,332.88

Relación de superficies de donaciones aplicadas por fraccionamiento			
Fraccionamiento	Acuerdo	Superficie aplicada	Polígono de aplicación
Bosques del Valle III	S.O.17/13	2,412.630	D24A
Residencial Albaterra III	S.O.21/14	1,651.866	D22
Caminos del Valle IV	S.O.03/15	2,480.270	D22
Rinconadas del Valle V	S.O.11/15	1,365.900	D24A
Plaza Comercial Valle Escondido	S.O.12/15	482.500	D24A
Rinconadas del Valle VI Etapa I y II	S.O.17/16	3,933.820	D24A
Valdivia Residencial	S.O.18/16	2,817.000	D22, D24A
Bosques del Valle V	S.O.12/17	5,066.940	D24A
Valdivia II Residencial	S.O.15/17	3,718.130	D24A
Valle de Mercia	S.O.15/17	3,393.990	D24A
Tarragona Residencial	S.O.13/19	3,852.090	D8
Trento Residencial	S.O.13/19	4,098.680	D5, D8, D10, D21A, D21B, D21C, D24A
Torralba	S.O.18/19	3,310.730	D24A
Bosque Real I y II	S.O.22/19	14,333.785	D8, D13B, D24A
Cumbres de Dominion	S.O. 14/2022	2,000.000	D4
Sivana Residencial	-	4,173.060	D4
Total		59,091.391	

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"
"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

2/7

Secretaría del H. Ayuntamiento

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



El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 03 de febrero del 2023, 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 donación, destinadas a equipamiento urbano, sean acondicionadas por el fraccionador de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, 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 cualquier trabajo, se deberán verificar los niveles finales del proyecto para ajustar el siguiente proceso constructivo, en el cual, en todo el predio se deberá despallar 0.20 m, garantizando la eliminación del material producto de los cortes. Posteriormente al despalle y después del retiro del material plástico, en el piso descubierto y en donde el suelo lo permita en un espesor no menor de 0.25 m, se deberá garantizar una compactación mínima del 90% de su P.V.S.M. según la prueba AASHTO estándar (ASTM D 698).

PAVIMENTO DE CONCRETO ASFÁLTICO

Se colocará la capa de subrasante de 0.20m de espesor para vialidades locales y de 0.30 m de espesor para vialidades principales, formada con material que cumpla con tamaño máximo de 7.6 cm (3"), contenido de finos menores que la malla No. 200 de 30% máximo, límite líquido no mayor de 35%, índice de plasticidad máximo de 15% y VRS no menor de 40%, compactado al 95% como mínimo de su PVSM determinado por la prueba AASHTO modificada (ASTM D-1557).



Sobre la capa subrasante se construirá la capa de base hidráulica con un espesor de 15 cm de espesor para vialidades locales y de 0.20m de espesor para vialidades principales. Deberá estar compactada al 95% de su PVSM 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 4.5% y un VRS de 100% 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 previo barrido de la superficie, se aplicará el riego de impregnación con una emulsión asfáltica de rompimiento medio o inclusive una emulsión super estable a razón de aproximadamente 1.7 lt/m², de tal manera que se logre una penetración de 4mm como mínimo.

Previo al tendido de la carpeta y no antes de que se haya evaporado el agua del riego de liga, se aplicará el riego de liga con emulsión asfáltica de rompimiento rápido, a razón de aproximadamente 0.7 lt/m².

Inmediatamente después de ser aplicado el riego de liga se tenderá la carpeta asfáltica, con un espesor de 5cm de espesor para vialidades locales y de 6cm de espesor para vialidades principales, la mezcla asfáltica deberá estar elaborada con materiales pétreos producto de trituración de roca y con cemento asfáltico AC-20 o con un PG 64-22 en proporción de 6% del peso seco de los agregados pétreos. La mezcla asfáltica deberá presentar estabilidades de 700kg como mínimo y la capa de compactará al 95% del peso volumétrico máximo determinado por el diseño Marshall.

Vialidad	Estructura de pavimento flexible
• Vialidades locales	Subrasante 20 cm Base 15 cm Carpeta asfáltica 5 cm
• Vialidades principales	Subrasante 30 cm Base 20 cm Carpeta asfáltica 6 cm

PAVIMENTO DE CONCRETO HIDRÁULICO

Se colocará la capa de subrasante de 0.30 m de espesor, formada con material que cumpla con tamaño máximo de 7.6 cm (3"), contenido de finos menores que la malla No. 200 de 30% máximo, límite líquido no mayor de 35%, índice de plasticidad máximo de 15% y VRS no menor de 40%, compactado al 95% como mínimo de su PVSM determinado por la prueba AASHTO modificada (ASTM D-1557).

Sobre la capa de subrasante se construirá la sub-base con un espesor de 0.15 m para las vialidades internas y 0.18 m para vialidades principales; utilizando material de banco, garantizando que el VRS sea como mínimo de 100% y cumpla con el resto de los requisitos de calidad para esta capa, que son los mismos que se indicaron para la alternativa de pavimento flexible, compactando la capa al 95% de su P.V.S.M., AASHTO estándar, con tamaño máximo de 5.08 cm (2").

Sobre la sub-base terminada y superficialmente seca se aplicará un riego de impregnación con emulsión asfáltica de rompimiento lento o del tipo super estable, en cantidad aproximada de 1.7 lt/m², evitando encharcamientos.

Sobre la sub-base impregnada se construirán las losas de concreto hidráulico con un espesor de 0.16 m para las vialidades internas y 0.18 m para vialidades principales; un módulo de ruptura del concreto hidráulico a la tensión por flexión a la edad de 28 días de 42 kg/cm² para vialidades internas y 45 kg/cm² para vialidades principales; el revenimiento del concreto hidráulico (usar fluidificante) de 6 cm, tamaño máximo de agregado de 1", y una vida de proyecto de pavimento de 20 años.

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"
"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

4/7

Secretaría del H. Ayuntamiento

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



Vialidad	Estructura de pavimento rígido
• Vialidades locales	Subrasante 30 cm Sub-Base 15 cm Losa 16 cm
• Vialidades principales	Subrasante 30 cm Sub-Base 18 cm Losa 18 cm

De conformidad con 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 m 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 cm 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 cm. 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 a la Presidencia Municipal 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 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 Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología mediante el Oficio DDUE.SE.PAOE 1003/2023 de fecha 26 de julio 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. SPU/035/2023 y el oficio SSPE-SME/DMCV/DIV/0059/2023 folio 9377 emitido por el Departamento de Ingeniería Vial.
- AA) 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.
- BB) 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.
- CC) 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 en lo establecido en el 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 fraccionamiento habitacional "Sivana Residencial" ubicado en el Sector 121 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:
Sivana Residencial



Vialidades de nueva creación	Ubicación
Calle Samadhi	Del Cul de Sac ubicado al sur de la manzana 1 al Cul de Sac ubicado al norte de la misma manzana.
Calle Prana	De la calle Samadhi a la calle Mahat.
Calle Japa	De la calle Prana al Cul de Sac ubicado en la manzana 3.
Paseo de Ananda	De la Avenida Bosque Real al límite norte del polígono.
Calle Mahat	Del Paseo de Ananda al Cul de Sac ubicado en la manzana 4.

Vialidad aprobada en la zona	Ubicación
Boulevard Luis H. Álvarez	Vialidad propuesta en el plan de desarrollo urbano 2040
Avenida Bosque Real	De la Avenida Paseo de los Pirineos al Boulevard Luis H. Álvarez.

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 veintiocho días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"
"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

7/7

Secretaría del H. Ayuntamiento

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