



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 24/2025**

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 19 de diciembre del año 2025, dentro del punto número quince 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 Omar Enrique Márquez Estrada, a fin de que dé lectura al Dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por la Arq. Ana Laura Sandoval López, en su carácter de representante legal de Ingeniería Maperj, S.A. de C.V., por medio del cual solicita la aprobación para desarrollar el conjunto urbano de urbanización por etapas que se denominará "Senna" y su nomenclatura, ubicado en la zona Nororiente de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 16,428.697 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 Arq. Ana Laura Sandoval López, en su carácter de representante legal de Ingeniería Maperj, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el conjunto urbano de urbanización por etapas denominado "Senna" y su nomenclatura, ubicado en la zona Nororiente de la ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de **16,428.697 m²**, donde se instala el uso habitacional entre otros.

COLINDANCIAS

Al Norte: con Fracc. Pedregal Real
Al Sur: con Desarrollos Urbanísticos y Vialidades
Al Este: con Calle Monte Everest
Al Oeste: con Av. Quinta Carolina

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso habitacional mayor a 62.47 metros cuadrados. La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

RELACION GENERAL DE SUPERFICIES:

usos	Superficie m ² .	Lotes
Habitacional	3,472.739	25
Comercial	414.775	1
Área verde	200.000	1

1/8

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

Secretaría del Ayuntamiento



Barda	32.569	2
Restricción por vialidad	2,602.769	-
Relación de superficies en Condominio		
Áreas Privativas		
Habitacional	4,751.140	76
Áreas comunes		
Área jardinada	223.700	5
Servicios	689.700	38
Estacionamiento	2,257.200	152
Andador peatonal	1,581.960	4
Área verde	733.766	2
Área de contenedores	22.170	2
Barda	52.334	2
Circulación interior	2,031.645	2
total	19,066.467	312
Donación de equipamiento fuera de polígono (donación anticipada fracc. Varenna, autorizada mediante Acuerdo S.O. 11/2024)	1,036.940	-

ETAPA I

Usos	Superficie m².	Lotes
Habitacional	3,472.739	25
Comercial	414.775	1
Área verde	200.000	1
Barda	32.569	2
Restricción por vialidad	2,602.769	-
Total	6,722.852	29

ETAPA II

usos	Superficie m².	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	2,500.600	40
Áreas comunes		
Área jardinada	128.354	3
Servicios	363.000	20
Estacionamiento	1,188.000	80
Andador peatonal	860.880	2
Área verde	416.660	1
Área de contenedores	11.100	1
Barda	31.940	1
Circulación interior	1,098.923	1
Total	6,599.457	149



ETAPA III

usos	Superficie m ² .	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	2,250.540	36
Áreas comunes		
Área Jardinada	95.346	2
Servicios	326.700	18
Estacionamiento	1,069.200	72
Andador Peatonal	721.080	2
Área Verde	317.106	1
Área De Contenedores	11.070	1
Barda	20.394	1
Circulación Interior	932.722	1
Total	5,744.158	134

Relación de superficies de la donación anticipada lote 5, manzana I-7 de la colonia Nombre de Dios, con superficie de 8,350.00 m², Clave Catastral 235-072-003 y Folio Real 1732661

Nombre del desarrollo	Acuerdo	Aplicada parcial	Aplicada acumulada	Disponible
VARENNA	S.O. 11/2024	2,265.00	2,265.00	6,085.00
SENNA	-	1,036.94	3,301.94	5,048.06

- 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 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:

PAVIMENTO RÍGIDO

De acuerdo a los niveles de proyecto, se deberá despallar como mínimo 0.20m de espesor eliminando de raíz el zacate existente.

Tomando en cuenta que en el subsuelo se encontraron arcillas de alta plasticidad que tienen una alta probabilidad de cambios volumétricos en presencia de agua y provocar asentamientos, así como en la influencia de los sondeos, cabe mencionar que la construcción de esta capa es con el fin de que las cargas se distribuyan más uniformes, se obtenga una mayor resistencia de soporte, así como una menor deformabilidad en las capas del pavimento.

Después de haber colocado la capa de transición se colocará la capa de subrasante en un espesor de 0.20m con un VRS igual o mayor a 30% cribado a tamaño máximo de 3" y compactada a 95% de su P.V.S.M.

Posteriormente sobre esta capa se construirá la capa de material para base hidráulica de preferencia triturado a tamaño máximo de 1 ½" con un VRS no menor de 100%, que deberá cumplir con los requisitos para tal fin, compactada al 100% de su P.V.S.M. en un espesor de 0.15m.

Es recomendable tener el cuidado de obtener un buen acabado de la capa de base a fin de facilitar el libre movimiento de dilatación y contracción de las losas.

después de compactada y afinada la base hidráulica se aplicará in riego de impregnación con producto asfáltico tipo FM-1 a razón de 1.5 lt/m² o algún producto similar.

Sobre la base impregnada se construirán las losas de concreto hidráulico cuyos datos de diseños y características deberán cumplir con lo siguiente:

1. Módulo de ruptura del concreto hidráulico a la tensión por flexión a la edad de 28 días: 40 kg/cm².
2. Revenimiento del concreto hidráulico (usar fluidificante): 10 cm +/- 2cm.
3. Tamaño máximo de agregado: 1"
4. Vida de proyecto del pavimento: 20 años
5. Espesor requerido de las losas de concreto hidráulico para vialidades primarias y secundarias: 12 cm.
6. El concreto deberá elaborarse en planta estacionaria y/o móvil.
7. El concreto hidráulico se dosificará en peso.
8. En la fabricación del concreto hidráulico se deberán incorporar fibras cortas de polipropileno multifilamento en proporción de 1.0kg/m³ de concreto fresco.



9. El concreto hidráulico deberá llevar fibras cortas de polipropileno multifilamento, dosificado en proporción de 1kg del concreto fresco.
10. El concreto hidráulico deberá ser fabricado con agregados pétreos producto de la trituración.
11. El cemento que se utilice en la mezcla será el equivalente al Pórtland tipo II.
12. El agua que se utilice para la elaboración del concreto hidráulico deberá ser limpia y cumplir con los requerimientos que marcan las normas de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.
13. La cimbra para el vaciado de las losas de concreto hidráulico deberá ser de tipo metálico y perfectamente alineada a tanto vertical como horizontalmente.
14. La colocación, vibrado y enrase de las losas de concreto.
15. Las franjas de vaciado de concreto hidráulico deberán ser un ancho no mayor de 3.50m.
16. Las pasa juntas deberán ser colocados a todo lo largo de la junta longitudinal con varillas corrugadas de $\frac{1}{2}$ ", con una separación de 0.5m y con una longitud de 0.45m colocadas en el centro de la losa.
17. Se colocarán juntas transversales aserradas a una separación de 4.0mts.
18. Las juntas de construcción se instalarán a una separación no mayor de 40.0mts y en ella se colocarán pasa juntas transversales formadas por varillas de 15.87mm (5/8") con una longitud de 0.45m, colocadas a la mitad del espesor de la losa, espaciados a cada 0.60m, engrasado la mitad de la longitud de las varillas y usando las silletas necesarias para mantener la posición correcta de las mismas.
19. La profundidad del aserrado deberá ejecutarse cuando menos $\frac{1}{3}$ del espesor nominal de las losas y con un ancho de 6.0mm o utilizar zip-Strip.
20. Las juntas de contracción de las diferentes franjas deberán formar una sola línea.
21. Las juntas longitudinales y transversales, una vez limpias se deberán sellar con un material elastoplástico, autonivelable y resistente al interperismo.
22. Las losas de concreto hidráulico deberán estar libres de ondulaciones y presiones y el acabado final de la superficie de rodamiento será de tipo rastrillado con escobeta metálica de fabricación especial. Debiendo hacerse de forma perpendicular al eje de la calzada.
23. Una vez terminado el acabado final, las losas de concreto hidráulico deberán curarse con membrana color blanco y en un espesor que garantice la eficiencia del curado.
24. Las losas del pavimento rígido se abrirán al paso de los vehículos hasta que tengan una resistencia del 80% del módulo de ruptura de proyecto.
25. Las guarniciones se construirán de concreto hidráulico con una resistencia de 200 kg/cm². Preferentemente de concreto premezclado.

Las losas de pavimento rígido se abrirán al tránsito de vehículos hasta que tengan una resistencia del 80% del módulo de ruptura especificado a 28 días.

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 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 Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología mediante el Oficio No. DDUE. SE. PAOE. 706/2025 de fecha 06 de mayo 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 SSPE-SME/DMCV/DI/01274/2025 de fecha 06 de octubre 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 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 con 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 conjunto urbano "Senna" 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:

Nombre del conjunto urbano propuesto:
SENNA

Vialidad de prolongación	Ubicación
Avenida Quinta Carolina	Del Camino a las Grutas de Nombre de Dios al límite del polígono.
Calle Monte Everest	De la calle Jardín de Versalles a la calle Jardín de Vizcaya.

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.

7/8



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 diciembre del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**