



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 01/2025**

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 8 de enero del año 2025, dentro del punto número siete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Maestro 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 presentan quienes integran la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por el Ing. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal del fideicomiso F/8050: Desarrollo de Vivienda San Vicente de Ferrer, S.A. de C.V./ Ruba Desarrollos, S.A. de C.V./ Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, por medio del cual solicita la aprobación del fraccionamiento habitacional de urbanización por etapas denominado "Siena Residencial I" y su nomenclatura, ubicado en la zona Sur Poniente de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 107,704.94 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 H. del 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 del fideicomiso F/8050: Desarrollo de Vivienda San Vicente de Ferrer, S.A. de C.V./ Ruba Desarrollos, S.A. de C.V./ Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero.

SEGUNDO. Se autoriza el fraccionamiento habitacional de urbanización por etapas denominado "Siena Residencial I" y su Nomenclatura, ubicado en la zona Sur Poniente de la Ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 107,704.94 m² metros cuadrados, donde se instala el uso habitacional entre otros; el polígono presenta las siguientes:

COLINDANCIAS

Al Norte: con propiedad privada
Al Sur: con Av. Monteverde
Al Este: con Av. Las Tres Presas y propiedad privada
Al Oeste: con propiedad privada

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

Relación general de superficies:

Uso	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	45,943.11	317
Comercial	1,143.96	2
Área verde	5,175.32	7
Área jardinada	1,350.33	11
Barda municipal	93.80	7



Arroyo	9,905.03	2
Servidumbre	460.83	3
Pozo JMAS	394.93	1
Isla caseta	124.75	2
Reserva del promotor	1,531.24	2
Vialidad	41,581.64	-
Deslinde	107,704.94	354
Equipamiento fuera de polígono aplicable al Fracc. Siena Residencial I	8,124.10	-

Etapa I

Uso	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	16,882.02	87
Comercial	1,143.96	2
Área verde	3,313.22	4
Área jardinada	173.67	2
Barda municipal	84.00	5
Arroyo	9,905.03	2
Servidumbre	120.22	1
Pozo JMAS	394.93	1
Isla caseta	55.36	1
Reserva del promotor	895.00	1
Vialidad	17,911.29	-
Total	50,878.70	106

ETAPA II

Uso	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	29,061.09	230
Área verde	1,862.10	3
Área jardinada	1,176.66	9
Barda municipal	9.80	2
Servidumbre	340.61	2
Isla caseta	69.39	1
Reserva del promotor	636.24	1
Vialidad	23,670.35	-
Total	56,826.24	248

Donación para equipamiento con una superficie de 22,095.57m² con superficie efectiva de 16,078.02 m² (22,095.57 m² - 6,017.55 m² por la restricción por vialidad de la Av. Praderas de Madagascar y Av. Praderas del Alto Veld)



Nombre del desarrollo	Acuerdo	Aplicada parcial	Aplicada acumulada	Disponible
Fraccionamiento Habitacional "Siena Residencial II "	S.O. 13/2023	7,953.92	7,953.92	8,124.10
Fraccionamiento Habitacional "Siena Residencial I "	-	8,124.10	16,078.02	0

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 16 de enero del 2023, modificado el día 27 de marzo del 2024 y ratificado el día 27 de septiembre del 2024 determinándose precedente.

La autorización queda sujeta a las siguientes:

CONDICIONES:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Que la totalidad de las instalaciones eléctricas deberán de ser subterráneas.
- Que el alumbrado público sea de acuerdo a lo que el Departamento de Alumbrado Público determine para que el mantenimiento sea efectivo.
- 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.
- 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.
- 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.
- Las áreas destinadas a parques y jardines deberán entregarse con tomas de agua, banquetas, guarniciones y arboladas.
- Las Vialidades deberán ser construidas con las siguientes especificaciones:
- Vialidades deberán ser construidas con las siguientes especificaciones:

PAVIMENTO FLEXIBLE:

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 98% de su P.V.S.M. de la prueba Proctor estándar, para posteriormente proceder con las demás capas que formarán la estructura del pavimento.



Se colocará la capa de subrasante de 0.30 m de espesor para vialidades locales y colectoras, formada con material que cumpla con tamaño máximo de 7.6 cm (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 modificada (ASTM D-1557).

Sobre la capa subrasante se construirá la capa de base hidráulica con un espesor de 15 cm para vialidades locales y 0.18 m para calles colectoras. Deberá estar compactada al 100% 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 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 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 haya evaporado el agua del riego de liga, se aplicará el riego de liga con emulsión asfáltica tipo ECR-60, a razón de aproximadamente 0.3 lt/m².

Inmediatamente después de ser aplicado el riego de liga se tenderá la carpeta asfáltica, con un espesor de 5cm para vialidades locales colectoras, la mezcla asfáltica deberá estar elaborada con materiales pétreos producto de trituración de roca y con cemento asfáltico AC-20 o PG 64-22 en proporción de 5.2% del peso seco de los agregados pétreos. La mezcla asfáltica deberá presentar estabilidades de 800kg como mínimo y la capa de compactará al 100% del peso volumétrico máximo determinado por el diseño Marshall.

vialidad	Estructura de pavimento flexible
• Vialidades locales	Subrasante 30 cm Base 15 cm Carpeta asfáltica 5 cm
• Vialidades colectoras	Subrasante 30 cm Base 18 cm Carpeta asfáltica 5 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.

- m) 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".
- n) 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.
- o) 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.
- p) 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.



- q) El mobiliario urbano (como postes, basureros, y otros), estarán a una distancia mínima de 100 centímetros de las rampas peatonales para permitir su acceso.
- r) 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.
- s) 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.
- t) Cuando el fraccionador solicite el acta de recepción, deberá haber cumplido con todos los compromisos y obligaciones aquí señaladas.
- u) 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.
- v) 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.
- w) 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.
- x) 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, debiendo acreditar tal disposición.
- y) 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.
- z) 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. 842/2024 de fecha 27 de mayo del 2024 y No. DDUE. SE. PAOE. 176/2023 de fecha 28 de febrero del 2023.
- aa) 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. Oficio SPU/264/2022 de fecha 06 de octubre del 2022.
- bb) El fraccionador deberá presentar las licencias de construcción de los muros de contención al momento de solicitar la recepción anticipada de las obras.
- cc) 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.
- dd) 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.
- ee) 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 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 "Siena Residencial I" 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:
SIENA RESIDENCIAL I

Vialidades de nueva creación	Ubicación
Etapa I	
Circuito del Campo	Del Circuito Sorgenti al retorno de la misma vialidad.
Calle Tolomei	Del Circuito del Campo al área verde.
Circuito Gaia	De la Avenida Monteverde al retorno de la misma vialidad.
Etapa II	
Circuito Sorgenti	De la Avenida Monteverde al retorno de la misma vialidad.
Calle del Mercato	Del Circuito Sorgenti al área verde.
Calle Fontebranda	Del Circuito Sorgenti a la misma vialidad.
Calle Marche	Del Circuito Sorgenti a la misma vialidad.
Calle Duomo	De la calle Marche a la calle Fontebranda.
Calle Medicea	Del Circuito Sorgenti a la misma vialidad.
Vialidad aprobada en la zona	Ubicación
Avenida Monteverde	De la Avenida Las Tres Presas al retorno de la misma vialidad.
Avenida Las Tres Presas	De la Avenida Monteverde a la misma vialidad.

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 quince días del mes de enero del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

