



Gobierno Municipal 2021-2024

HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ ESTADO DE CHIHUAHUA

**SESIÓN ORDINARIA 22
10 AGOSTO 2022**

**DICTAMEN
ASUNTO IV.13**



-----En Ciudad Juárez, Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, al día diez del mes de agosto del año dos mil veintidós -----

-----Visto para resolver el expediente formado con motivo de la solicitud presentada por el **Arq. Miguel Ángel Moran Cruz**, en su carácter de Representante Legal **Ruba Desarrollos S.A. de C.V.**, en la cual solicita la Autorización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar denominado “**Ankara Residencial, Etapas 1, 2 y 3**”, el cual constará de **238 Lotes Habitacionales Unifamiliares**, y una **Área Comercial con una superficie total de 74,894.840 m²**, ubicado en Camino Viejo a Zaragoza s/n de esta ciudad, a lo cual le comunicamos lo siguiente: -----

ANTECEDENTES:

- 1) Se cumplió con los requisitos enunciados en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua en su Art. 284 (en lo sucesivo LAHOTDUS).
- 2) Que se acredito la propiedad mediante las escrituras debidamente inscritas bajo los números de **inscripción 51, libro 6970, sección primera. Folio real 2365812**.
- 3) El Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento, cumple con los lineamientos técnicos establecidos en la normatividad vigente.
- 4) El área de **5,679.709 m²** que cede al H. Ayuntamiento, equivalente a **23.83 m²/viv** de Donación Municipal correspondiente al área verde por lo que cumple con lo que señala el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población del Municipio de Juárez, Chihuahua, (en lo sucesivo el PDUS) para fraccionamientos dentro de esta zona.
- 5) Mediante dictamen técnico emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano, por medio del departamento de Administración del Plan de Desarrollo Urbano con número de oficio **DGDU/DCP/APDU/0854/2022**, con fecha 24 de marzo de 2022, considera factible la Transferencia de Potencial Urbano.
- 6) En Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, realizada el día 05 de agosto de 2022, se autorizó la propuesta de Transferir el Potencial Urbano, para efectos de que el monto resultante de la superficie correspondiente a equipamiento, la cual es **5,355.00 m²** equivalente a **22.50 m²/viv** según lo indica el PDUS vigente, se invierta en la o las obras que determine la Dirección General de Desarrollo Urbano, y que sean validadas por la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios en un plazo de 90 días, el cual podrá ser prorrogable de manera inmediata, **sin que pueda exceder del 30 de agosto de 2024**.
- 7) Que en sesión ordinaria No 22 del H. Ayuntamiento celebrada en fecha 10 de agosto del 2022, se acordó por unanimidad que; el monto resultante de la superficie correspondiente a equipamiento y autorizada previamente para transferir el potencial urbano y del cual se hace mención en el antecedente sexto del

J.D *S.P*



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"ANKARA RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3"**

presente dictamen, sea destinado para obras a realizarse exclusivamente en la zona denominada "Valle del sol".

Considerandos:

- 1) Respetar los lineamientos técnicos establecidos en la modificación menor al **Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población del Municipio de Juárez, Chih.**, vigente (en lo sucesivo PDUS), emitida por la Secretaría del H. Ayuntamiento a través de la Dirección de Gobierno con número de oficio **SA/GOB/1029/2021**, en la que en Sesión del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua de fecha 02 de septiembre de 2021, autorizó la modificación menor al PDUS, la cual consiste en un **cambio una zonificación secundaria de un predio con una zonificación AV: Área Verde y CB-2: Centro de Barrio a una zonificación, HE-40: Habitacional Ecológico 40 viv/ha ubicado en la calle Camino Viejo a Zaragoza identificado como parcela 40 Z-1 P-1/1 de la colonia Salvárcar de esta ciudad, con una superficie de 74,894.84 m²** así como la Licencia de Uso de Suelo no. **DGDU/LUS-4651/2021**, con fecha 05 de octubre de 2021, que fue expedida por esta Dirección para el predio con una zonificación de **HE-40** (Habitacional Ecológica).
- 2) La Dirección General de Obras Públicas con no. de Oficio **DGOP/2558/2022** de fecha **19 de julio de 2022**, realizó una Ratificación de Medidas y Colindancias, en el cual se informa que con el polígono físico resultante y sin afectar a terceros producto del levantamiento topográfico del Departamento de Topografía de la Dirección General de Obras Públicas del Municipio de Juárez, se describe la siguiente manera:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,506,460.0429	371,869.1949
1	2	S 05°33'52.57" W	444.261	2	3,506,017.8751	371,826.1158
2	3	S 67°55'20.94" E	54.666	3	3,505,997.3283	371,876.7733
3	4	S 69°22'53.64" E	91.225	4	3,505,965.2041	371,962.1549
4	5	N 12°14'19.34" E	445.688	5	3,506,400.7632	372,056.6341
5	1	N 72°26'59.55" W	196.590	1	3,506,460.0429	371,869.1949
SUPERFICIE = 74,894.840 m ²						

- 3) El desglose de superficies con base en el dictamen no. **DGOP/2651/2022** con fecha 2 de agosto de 2022, emitido por la **Dirección General de Obras Públicas** a través del **Departamento de Topografía**, es el siguiente:



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/014/2022

AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"ANKARA RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3"

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN							
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANTE
					Y	X	
				1	3,506,460.0429	371,889.1949	
1	2	S 05°33'52.57" W	444.261	2	3,506,017.8751	371,826.1158	CALLE ALBOREAL
2	3	S 67°55'20.94" E	54.666	3	3,505,997.3283	371,876.7733	CAMINO VIEJO A ZARAGOZA
3	?	S 69°22'53.64" E	91.225	4	3,505,965.2041	371,862.1549	CAMINO VIEJO A ZARAGOZA
?	5	N 12°14'19.34" E	445.888	5	3,506,400.7632	372,056.6341	CAMINO VIEJO A ZARAGOZA
5	1	N 72°26'59.55" W	196.590	1	3,506,460.0429	371,889.1949	PROPIEDAD PARTICULAR
SUPERFICIE = 74,894.840 m ²							

ETAPA 1			MANZANA	LOTE	HABITACIONAL
1	1	130.002	2	1	135.268
1	2	130.002	2	2	130.120
1	3	130.000	2	3	130.119
1	4	151.166	2	4	130.213
1	5	153.585	2	5	131.522
1	6	151.828	2	6	134.794
1	7	145.487	2	7	140.023
1	8	199.608	2	8	145.700
1	9	197.159	2	9	149.750
1	10	153.156	2	10	152.036
1	11	129.683	2	11	152.567
1	12	137.805	2	12	151.345
1	13	144.118	2	13	148.366
1	14	148.647	2	14	143.617
1	15	151.410	2	15	137.755
1	16	152.415	2	16	133.298
1	17	151.668	2	17	130.825
1	18	149.165	2	18	130.325
1	19	144.897	2	19	131.794
1	20	139.114	2	20	135.240
1	21	134.127	2	21	140.613
1	22	131.118	2	22	146.174
1	23	130.085	2	23	150.051
1	24	131.021	2	24	152.165
1	25	133.931	2	25	152.525
1	26	138.824	2	26	151.132
1	27	144.638	2	27	147.981
1	28	148.994	2	28	143.060
1	29	154.825	2	29	137.233
TOTAL DE MANZANA			TOTAL DE MANZANA		4,492.438



AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
S 1, 2 Y 3"

ETAPA – 1

MANZANA	LOTE	HABITACIONAL
3	1	130.002
3	2	130.002
3	3	130.002
3	4	130.002
3	5	130.002
3	6	130.002
3	7	130.002
3	8	130.989
3	9	152.381
3	10	130.002
3	11	130.002
3	12	130.002
3	13	130.002
3	14	130.002
3	15	130.002
3	16	130.002
3	17	130.002
3	18	130.002
TOTAL DE MANZANA		2,353.402
MANZANA	LOTE	HABITACIONAL
4	1	145.964
4	2	130.002
4	3	130.002
4	4	130.002
4	5	130.002
4	6	130.002
4	7	130.002
4	8	130.002
4	9	130.002
4	10	130.002
4	11	130.002
4	12	130.002
4	13	130.002
4	14	130.002
4	15	130.002
4	16	130.002
4	17	130.002
4	18	130.002
4	19	130.002
4	20	130.002
4	21	130.002
4	22	130.002
4	23	130.002
4	24	130.002
TOTAL DE MANZANA		3,137.010

TOTAL DE MANZANA	3,137.010	
MANZANA	LOTE	HABITACIONAL
5	1	130.002
5	2	130.002
5	3	130.002
5	4	130.002
5	5	130.002
5	6	130.002
5	7	130.002
5	8	130.002
5	9	130.002
5	10	130.002
TOTAL DE MANZANA		1,300.020
MANZANA	LOTE	AREA VERDE
14	1	510.914
TOTAL DE MANZANA		510.914
MANZANA	LOTE	AREA VERDE
15	1	339.487
TOTAL DE MANZANA		339.487
MANZANA	LOTE	AREA VERDE
16	1	3421.962
TOTAL DE MANZANA		3,421.962
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA
17	1	230.079
TOTAL DE MANZANA		230.079
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA
18	1	187.199
TOTAL DE MANZANA		187.199
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA
19	1	131.700
TOTAL DE MANZANA		131.700
MANZANA	LOTE	CAPTACION PLUVIAL
27	1	2125.252
TOTAL DE MANZANA		2,125.252



AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"ANKARA RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3"

ETAPA 2

MANZANA	LOTE	HABITACIONAL
8	1	131.059
8	2	131.059
8	3	131.059
8	4	131.059
8	5	131.059
8	6	261.671
8	7	292.672
8	8	295.096
TOTAL DE MANZANA		1,504.734
MANZANA	LOTE	HABITACIONAL
9	1	131.059
9	2	131.059
9	3	131.059
TOTAL DE MANZANA		393.177
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA
10	1	47.205
TOTAL DE MANZANA		47.205
MANZANA	LOTE	AREA VERDE
11	1	323.620
TOTAL DE MANZANA		323.620
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA
12	1	99.276
TOTAL DE MANZANA		99.276
MANZANA	LOTE	COMERCIAL
13	1	649.961
TOTAL DE MANZANA		649.961



AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"ANKARA RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3"

ETAPA - 3

TOTAL DE MANZANA	2,579.813	
MANZANA	LOTE	HABITACIONAL
2	33	132.100
2	34	135.782
2	35	141.329
2	36	145.727
2	37	150.394
2	38	152.300
2	39	152.451
2	40	150.850
2	41	147.489
2	42	142.362
2	43	136.579
2	44	132.494
2	45	130.391
2	46	130.258
2	47	132.095
2	48	169.262
2	49	143.852
2	50	236.609
2	51	378.376
2	52	286.158
2	53	160.363
2	54	130.002
2	55	130.002
2	56	130.002
2	57	130.002
2	58	130.002
2	59	130.002
2	60	130.002
2	61	130.002
2	62	130.002
2	63	130.002
2	64	130.002
2	65	130.002
2	66	130.002
2	67	155.350
2	68	141.851
2	69	138.774
2	70	133.027
2	71	154.885
2	72	227.588
TOTAL DE MANZANA	2,579.813	
TOTAL DE MANZANA	6,129.723	

ETAPA 3

MANZANA	LOTE	HABITACIONAL
1	30	152.418
1	31	151.462
1	32	148.750
1	33	144.271
1	34	138.424
1	35	133.665
1	36	130.892
1	37	130.093
1	38	131.263
1	39	134.408
1	40	139.523
1	41	145.249
1	42	149.394
1	43	151.776
1	44	152.402
1	45	151.275
1	46	148.391
1	47	146.157
TOTAL DE MANZANA	2,579.813	



AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"ANKARA RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3"

MANZANA	LOTE	HABITACIONAL
5	11	130.002
5	12	130.002
5	13	130.002
5	14	130.002
5	15	130.002
5	16	130.002
5	17	130.002
5	18	130.002
5	19	130.002
5	20	130.002
TOTAL DE MANZANA		1,300.020
MANZANA	LOTE	HABITACIONAL
6	1	149.775
6	2	130.002
6	3	130.002
6	4	130.002
6	5	130.002
6	6	130.002
6	7	130.002
6	8	130.002
6	9	130.002
6	10	130.002
6	11	130.002
6	12	130.002
6	13	130.002
6	14	140.035
6	15	130.002
6	16	130.002
6	17	130.002
6	18	130.002
6	19	130.002
6	20	130.002
6	21	130.002
6	22	130.002
6	23	130.002
6	24	130.002
6	25	130.002
6	26	130.002
6	27	130.002
6	28	130.002
TOTAL DE MANZANA		3,669.862

MANZANA	LOTE	HABITACIONAL
7	1	130.002
7	2	130.002
7	3	130.002
7	4	130.002
7	5	130.002
7	6	130.002
7	7	130.002
7	8	130.002
7	9	130.002
7	10	130.002
7	11	130.002
7	12	130.002
7	13	130.002
7	14	130.002
7	15	130.002
7	16	130.002
7	17	130.002
7	18	130.002
TOTAL DE MANZANA		2340.035
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA
20	1	231.901
TOTAL DE MANZANA		231.901
MANZANA	LOTE	AREA VERDE
21	1	837.472
TOTAL DE MANZANA		837.472
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA
22	1	132.019
TOTAL DE MANZANA		132.019
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA
23	1	105.491
TOTAL DE MANZANA		105.491
MANZANA	LOTE	AREA VERDE
24	1	246.254
TOTAL DE MANZANA		246.254
MANZANA	LOTE	CAPTACIÓN FLUVIAL
25	1	1525.543
TOTAL DE MANZANA		1525.543
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA
25	1	83.215
TOTAL DE MANZANA		83.215



AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"ANKARA RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3"

ANKARA ETAPA 1			
USO		SUPERFICIE	PORCENTAJE
HABITACIONAL		15,531.348 m ²	40.00%
COMERCIAL		0.000 m ²	0.00%
DONACION		6,946.593 m ²	17.89%
DESGLOSE DE DONACIÓN	area verde	4,272.363 m ²	11.00%
	area jardinada	548.978 m ²	1.41%
	captacion pluvial	2,125.252 m ²	5.48%
VIALIDAD		16,351.674 m ²	42.11%
TOTAL DEL PREDIO		38,829.615 m ²	100.00%
TOTAL VIVIENDAS			113

ANKARA ETAPA 2			
USO		SUPERFICIE	PORCENTAJE
HABITACIONAL		1,897.911 m ²	28.98%
COMERCIAL		649.961 m ²	9.93%
DONACION		470.101 m ²	7.18%
DESGLOSE DE DONACIÓN	area verde	323.620 m ²	4.94%
	area jardinada	146.481 m ²	2.24%
	captacion pluvial	0.000 m ²	0.00%
VIALIDAD		3,530.066 m ²	53.91%
TOTAL DEL PREDIO		6,548.039 m ²	100.00%
TOTAL VIVIENDAS			11



AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"ANKARA RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3"

ANKARA ETAPA 3		
USO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
HABITACIONAL	16,019.454 m ²	54.27%
COMERCIAL	0.000 m ²	0.00%
DONACION	3,163.995 m ²	10.72%
DESGLOSE DE DONACIÓN	area verde	1,083.726 m ²
	area jardinada	563.626 m ²
	captacion pluvial	1,526.643 m ²
VIALIDAD	10,333.737 m ²	35.01%
TOTAL DEL PREDIO	29,517.186 m ²	100.00%
TOTAL VIVIENDAS		114

ANKARA		
USO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
HABITACIONAL	33,448.713 m ²	44.66%
COMERCIAL	649.961 m ²	0.87%
DONACION	10,580.689 m ²	14.13%
DESGLOSE DE DONACIÓN	area verde	5,679.709 m ²
	area jardinada	1,249.085 m ²
	captacion pluvial	3,651.895 m ²
VIALIDAD	30,215.477 m ²	40.34%
TOTAL DEL PREDIO	74,894.840 m ²	100.00%
TOTAL VIVIENDAS		238

LA SUPERFICIE CORRESPONDIENTE A DONACIÓN PARA EQUIPAMIENTO
SERÁ CEDIDA A TRAVÉS DE UNA TRANSFERENCIA DE POTENCIAL
URBANO = 5,355.00 M². EQUIVALENTE A 22.5 M² / VIVIENDA

- 4) Dar cumplimiento en tiempo y forma a cada una de las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o administrativas, establecidas.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"ANKARA RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3"**

5) Deberá respetar la estructura vial propuesta para la zona de influencia de acuerdo a lo establecido en el PDUS, así integrar el estudio para la constitución del proyecto con las vialidades existentes y planteadas de su propuesta conforme al **Artículo 276**, de conformidad en el **Capítulo Séptimo, Sistema de Vialidades**, de la movilidad urbana sostenible, de la LAHOTDUS esto es:

- **Calle Camino Viejo a Zaragoza**, vialidad secundaria **S-17**, sección total de 22.00 m, distribuidos de la siguiente manera: dos banquetas de 4.50 m c/u y un arroyo de 13.00.
- **Calle Arboreal**, vialidad colectora **C-01**, colindante al poniente del predio siendo una sección total de 18.00 m, distribuidos de la siguiente manera: dos banquetas de 3.50 m c/u y un arroyo de 11.00 m.
- **Calle María Lavalle** vialidad secundaria **S-17**, la cual comprende al predio, siendo una sección total de 22.00 m, distribuidos de la siguiente manera: dos banquetas de 4.50 m c/u y un arroyo de 13.00.
- **Prol. Antioquia**, vialidad secundaria **S-17**, colindante al norte del predio, siendo una sección total de 17.00 m, distribuidos de la siguiente manera: dos banquetas de 2.00 m c/u y un arroyo de 13.00 m de acuerdo a la modificación menor **SA/GOB/758/2020** de fecha 01 de octubre de 2020.

6) **ARTÍCULO 108.-** Las secciones viales para cada tipo de fraccionamiento se establecen en el Capítulo VI de la Vialidad (Párrafo tercero) del RDUS que a la letra dice: "En todo fraccionamiento el propietario estará obligado a ejecutar las obras de urbanización completas, tanto de las calles que comprenda como de los medios cuerpos de las vialidades que limitan el fraccionamiento, y de las necesarias para ligar los servicios urbanos del fraccionamiento con los de la ciudad...". Por lo que estas obras formarán parte integral de la Recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento "**Ankara Residencial, Etapas 1, 2 y 3**".

- **Calle Camino Viejo a Zaragoza**, vialidad secundaria **S-17**, deberá de urbanizar el medio cuerpo en el tramo que colinda a su predio, siendo dos banquetas de 4.50 m c/u y un arroyo de 13.00. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras de la etapa 2.**
- **Calle Arboreal**, vialidad colectora **C-01**, deberá de urbanizar el medio cuerpo en el tramo colindante a su predio, siendo una sección total de 18.00 m, distribuidos de la siguiente manera: dos banquetas de 3.50 m c/u y un arroyo de 11.00 m. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras de la etapa 2.**



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"ANKARA RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3"**

- **Calle María Lavalle** vialidad secundaria **S-17**, deberá de urbanizar el cuerpo completo en el tramo que comprende su predio, siendo una sección total de 22.00 m, distribuidos de la siguiente manera: dos banquetas de 4.50 m y un arroyo de 13.00 m. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras de la etapa 1.**
- **Prol. Antioquia**, vialidad secundaria **S-17**, el tramo colindante a su predio forma parte de la urbanización obligatoria para el Condominio Habitacional Arboreal, acordado en la Aprobación con numero de oficio **CR/007/2021** de fecha 3 de junio de 2021, siendo una sección total de 17.00 m, distribuidos de la siguiente manera: dos banquetas de 2.00 m c/u y un arroyo de 13.00 m.

Nota. Se deberán resolver los escurrimientos pluviales que se generen en todas las vialidades antes mencionadas, así como la colocación de alumbrado público, arborización, señalización vertical, horizontal y la construcción de banquetas de concreto hidráulico.

- 7) La aprobación del fraccionamiento habitacional unifamiliar no autoriza la operación de rejas de control vehicular sobre la calle de acceso, una vez que ésta sea de orden público, hasta haber agotado el procedimiento y requisitos establecidos en el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, en su Artículo 84 Bis.
- 8) Dar cumplimiento a las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o Administrativas señaladas en los oficios por las siguientes Direcciones:
- 9) **La Coordinación General de Seguridad Vial de la S.S.P.M.** a través de la **Dirección de Sistemas de Control de Tráfico**, emitió Dictamen con número de oficio **DCT/304/2022**, con fecha 18 de julio de 2022, realizó el Dictamen del Proyecto de Señalamiento Vial horizontal y vertical, para el Fraccionamiento habitacional a denominarse "**Ankara Residencial, Etapas 1, 2 y 3**" a ubicarse en calle Camino Viejo a Zaragoza s/n de esta Ciudad. La Dirección de Control de Tráfico, adscrita a la Coordinadora General de Seguridad Vial de la S.S.P.M., realizó la revisión del proyecto ingresado a ésta Dirección, de la cual, emite Dictamen de aprobación de señalización vial para el Fraccionamiento antes mencionado, debiendo instalar las cantidades de señalamientos y pintura que a continuación se describen.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"ANKARA RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3"**

D I C T A M E N

		ETAPAS 1,2,3	SIGNALIZACIÓN EXTERNO
SR-6	ALTO CON NOMENCLATURA ARMADA TIPO SANDWICH	16 PZAS	11 PZAS
SR-9	LIMITE DE VELOCIDAD DE 30 KM/H	04 PZAS	—
SR-9	LIMITE DE VELOCIDAD DE 40 KM/H	—	14 PZAS
SP-32	CRUCE PEATONAL	—	14 PZAS
SP-42	NIÑOS JUGANDO CON ADICIONAL DE 30KM/H	07 PZAS	—
SP-21	ESTRECHAMIENTO DE CARRIL	—	02 PZAS
SP-16	GLORIETA	—	03 PZAS
M-6	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA EJE DE CALLES	962 ML	1471 ML
M-7	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA LÍNEA DE CARRILES	—	3164 ML
M-10	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA CRUCE PEATONAL DE TABLETA	487.5 M ²	292.5 M ²
M-11	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA LÍNEA DE FRENADO	51M ²	42 M ²
M-14	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA FLECHAS DIRECCIONALES DE PISO	21 PZAS	48 PZAS
M-16	PINTURA AMARILLA TRÁFICO PARA GUARNICIÓN EN ESQUINAS DE MANZANAS, ISLETAS, GLORIETAS Y CAMELLONES	900 M	3054 M

La superficie de todos los señalamientos, deberá ser terminada en reflejante prismático grado diamante sobre lámina galvanizada calibre No. 16 montadas en tubular galvanizado de 2" X 2" calibre No. 14, cuya medida de los discos de los señalamientos, tiene que ser de 71cm x 71cm y fijadas con tornillo galvanizado de 2 1/2" X 5/16", de rosca continua, con dos (02) rondanas y su tuerca. Así mismo, **la altura mínima** entre el piso y la parte baja del señalamiento, debe ser de 2.00 m.

Se tendrá que señalizar tanto las calles que limitan al fraccionamiento como las necesarias para ligar los servicios – Art. 108 Del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez Chih.

10) La Dirección General de Servicios Públicos a través de la **Dirección de Parques y Jardines** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DPYJ/119/2022**, de fecha de 16 de mayo de 2022, a la letra dice: "Esta Dirección emite el **Dictamen Técnico de Parques y Jardines**, para la aprobación del Fraccionamiento Habitacional a denominarse "**Ankara Residencial, Etapa 1, 2 y 3**", de manera **Positiva**.

11) La Dirección de Alumbrado Público emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DAP/216/2022**, de fecha 05 de julio de 2022, a la letra dice: "aprobamos el proyecto de Alumbrado Público, del Fraccionamiento Habitacional a denominarse "**Ankara Residencial, Etapas 1, 2 y 3**" a ubicarse en la calle Camino Viejo a Zaragoza s/n en esta Ciudad, así mismo indicamos que la construcción de dicho fraccionamiento deberá llevarse a cabo en base al proyecto autorizado y lo establecido en las Bases para Proyectos y Obras de Alumbrado Público en esta Ciudad.

12) La Comisión de Nomenclatura y Monumentos con número de oficio **REG/AEGR/074/2022** de fecha 19 de mayo de 2022, a la letra dice: "En función de que no contraviene con lo dispuesto en el Reglamento de Nomenclatura y Monumentos, esta Comisión dictamina a favor el nombre del fraccionamiento y las vialidades", a denominarse:

Fraccionamiento: **Ankara Residencial**



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
“ANKARA RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3”**

Vías públicas: **Ankara Oriente, Ankara Norte, Ankara Poniente, Ankara Sur, Yalova, Manisa, Anatolia, Amasya, Sivas, Mardin y Bursa.**

El solicitante deberá colocar por su cuenta, la nomenclatura de las calles y los señalamientos viales horizontales y verticales.

13) La Dirección General de Protección Civil emitió Dictamen con número de oficio **DGPC/DNT/4529/2022** de fecha 26 de mayo de 2022 a la letra dice: “esta Dirección determina que es factible la realización de las obras en ese lugar, condicionado a que se cumpla con los siguientes dispositivos y medidas de seguridad, en un plazo no mayor de 20 días antes del funcionamiento de las obras.”

1. Se deberá instalar 2 hidratantes contra incendios como mínimo, conectados a la red general de agua potable, los cuales deberán localizarse sobre cabeceras de manzana, áreas de servicio y/o áreas verdes, así mismo para la liberación de la fianza de terminación de obras de urbanización, deberá presentar ante esta oficina solicitud para la inspección correspondiente, siendo el siguiente sitio para su instalación de acuerdo a los planos presentados ante esta Dirección:

➤ **En la Calle Ankara Sur, frente al Área Verde número 14, en la Manzana 1, Lote 01 como se muestra en el plano de Instalación Hidráulica 1/1 presentado.**

➤ **En la Calle Ankara Poniente, frente al Área Verde número 21, en la Manzana 1, Lote 32, como se muestra en el plano de Instalación Hidráulica 1/1 presentado.**

- El o los hidrantes deberán estar conectados a una tubería no menor de 4 pulgadas de diámetro o de acuerdo al plano de agua potable autorizado por la JMAS, y presentado ante esta Dirección.
- La instalación eléctrica en todo el fraccionamiento, así como en las obras de urbanización deberá ser certificada por una unidad de verificación en la materia.
- Las instalaciones de gas en cada una de las viviendas deberán ser supervisada y certificada por una unidad de verificación en la materia.
- Se deberán resolver los escurreimientos pluviales de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano y el Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, dentro del predio a desarrollar.
- Se deberán colocar señalamientos alusivos a la peligrosidad de dichas instalaciones (Pozos de Absorción) en época de lluvias. Así mismo en el acceso del agua pluvial deberá contar con registros desarenadores, para evitar la basura, en el caso de no poder tener el manto permeable a la vista, se deberán instalar los tubos indicados hasta el área de permeabilidad de acuerdo al estudio y/o Análisis Hidrológico que se tenga.
- Se deberá poner especial atención en la topografía del terreno durante la construcción del fraccionamiento, para manejar los desniveles.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"ANKARA RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3"**

2. Análisis Hidrológico de la cuenca o subcuenca en que se encuentre el predio.

3. Se deberán respetar las servidumbres o zonas de protección de drenes, cables de alta tensión, gasoductos, acequias, vías Férreas, etc., tal y como lo indica el Plan Director de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez.

Durante la ejecución de las obras deberá cumplirse con lo previsto en el Reglamento de Construcción del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, en lo que respecta a disposición de escombros y zonas de protección durante las obras.

14) La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio DGOP/2327/2022 de fecha 15 de junio de 2022, que a la letra dice: "Se aprueba el **Estudio Técnico de Urbanización para el Fraccionamiento Habitacional denominado "Ankara Residencial, Etapa 1, 2 y 3"**".

15) La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio DGOP/DU/2360/2022 de fecha 20 de junio de 2022, en el cual se dictamina que se **autoriza el Dictamen Técnico de Arroyos y Diques** para el proyecto "**Ankara Residencial, Etapas 1, 2 y 3**", teniendo en cuenta que los procesos constructivos de las estructuras hidráulicas propuestas por el estudio hidrológico presentado, no se manifiestan en el dictamen de entrega recepción, se mantendrá vigilante siempre y cuando no ocurra modificación alguna de lo manifestado en la solicitud con número de oficio DGDU/DCP/DFC/1254/2022. Asimismo, de no iniciarse dentro de un plazo de **180** días, quedará sin efecto esta autorización.

16) La Dirección General de Servicios Públicos, a través del **Dirección de Limpia** emitió Dictamen con número de oficio DGSP/DL/769/2022 de fecha 19 de Mayo de 2022, que a la letra dice: "Esta Dirección llevo a cabo la revisión del plano del proyecto por lo que no existe inconveniente en expedir el Dictamen Técnico solicitado; así mismo el Dictamen se expide condicionado a que se cumplan los siguientes puntos para autorizar la recolección de residuos por parte del servidor recolector:

1. Los accesos (entradas y salidas), deberán tener una distancia libre mínima de 4.50 mts de ancho y 4 mts de altura, así como calles y pasajes para permitir el acceso del servicio, de acuerdo a la opinión técnica de las Autoridades competentes en materia.
2. El fraccionamiento para recibir el servicio de recolección, deberá contar con el 50% de las casas habitadas, de acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
3. Los elementos accesorios de casetas de acceso, vigilancia o mecanismos automatizados de ingreso, no deben limitar los metros solicitados ni restringir la entrada a los vehículos destinados a la recolección de basura de acuerdo con Código Municipal para el Estado de Chihuahua.
4. En el caso de los accesos a fraccionamientos con caseta de vigilancia controlada de forma remota, deberá contar con la persona asignada para permitir el ingreso del servicio de



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
“ANKARA RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3”**

recolección de basura, y el tiempo de espera quedará a criterio del operador de dicho Servicio, de acuerdo con el Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

5. Para la disposición final de basura cada casa deberá contar con un contenedor de 200 Lts., con tapa, y asignar un sitio para la colocación de dichos contenedores, que no afecte áreas circundantes y que el mencionado sitio sea de fácil y rápido acceso para el personal recolector que presenta el servicio, de acuerdo con el Reglamento de Aseo y Regeneración Urbana del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua.
6. Que se cumplan con las disposiciones de banquetas, anchos mínimos de calles y calles cerradas o sin proyección de prolongación que rematen en un retorno de acuerdo Dirección General de Desarrollo Urbano y demás disposiciones aplicables.

17) La Secretaría de Seguridad Pública Municipal emite oficio número **SSPM/CT/152/2022** de fecha 20 de mayo de 2022 en el cual remite Dictamen de Factibilidad de Cobertura del Servicio de Seguridad Pública Municipal **CT/006/2022** en el cual determina que existe Factibilidad Positiva de la Cobertura en “**Ankara Residencial, Etapas 1, 2 y 3**”.

18) Las áreas municipales (áreas verdes) deberán equiparse con tomas de agua, descarga de albañil, banquetas y guarniciones, además de que deberá respetar el proyecto de equipamiento de áreas verdes autorizado por la Dirección General de Servicios Públicos Municipales a través de la Dirección de Parques y Jardines debidamente señaladas en el presente dictamen técnico; asimismo se señalan las áreas de Donación Municipal, además de contar con sistema de riego dentro de las siguientes áreas a donar, asimismo éstas estarán ubicadas de acuerdo al plano de lotificación presentado para su autorización.

Área Verde		
Etapa	Mza	Superficie m2
1	14	510.914
	15	339.487
	16	3,421.962
2	11	323.620
3	21	837.472
	24	246.254
TOTAL		5,679.709

19) Deberá de contemplar en el desarrollo del Fraccionamiento, bardas perimetrales con una altura mínima de 1.60 m, en todos los casos que los patios posteriores de las viviendas colindan con vialidades primarias, secundarias o colectoras, esto con el fin de evitar la distorsión de la buena imagen urbana. Lo anterior de acuerdo al Art. 123, del RDUS.

20) Se deberá de contemplar bardas municipales con una altura mínima de 1.60 m en las áreas verdes, áreas jardinadas y áreas de captación pluvial donde se colinda directamente con lotes habitacionales, esto para evitar que los vecinos se recorran o tengan acceso directo a esta.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"ANKARA RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3"**

- 21)** En la colindancia directa con los usos existentes deberá contar con su propio muro de contención en el caso de que al momento de construir las nuevas plataformas estas queden arriba o abajo del nivel de las bardas existentes, también deberá de contar con su propia barda perimetral en estos tramos para evitar conflicto con los vecinos. **Deberán de tomarse todas las precauciones necesarias al momento de iniciar los trabajos correspondientes de acuerdo al Artículo 340 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez y sus Normas Técnicas Complementarias. Condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar la protocolización para la firma de escrituras.**
- 22)** Las áreas verdes no deberán de tener tirantes de agua mayor a los 0.50 m, por lo que se deberá de garantizar a través de las estructuras hidráulicas el manejo de los escurrimientos pluviales y de solución dentro del predio (**asimismo deberá de contar con una pendiente mínima y no realizar un escalón, esto por seguridad de los usuarios**).
- 23)** Se deberá dejar libre de cualquier obstrucción las banquetas y andadores (incluyendo los transformadores de C.F.E. de pedestal, arbotantes y señalización vertical), así como dejar rampas en las esquinas y áreas de acceso público. Conforme al **Capítulo IV de Accesibilidad y Vivienda, Artículos 16 y 17**, de acuerdo a la **Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad**, del mismo modo deberán contar con un ancho mínimo de 1.50 m de huella para el libre y continuo desplazamiento de personas de cualquier condición física y social, de acuerdo al (**PDUS**), **Capítulo VIII**, guía I. **Densificación, Diseño de banquetas**, las cuales deberán de estar construidas de concreto.
- 24)** Las vialidades del fraccionamiento deberán ser construidas a base de Pavimento Asfáltico **PG 76-22 modificado con polímero, riego de impregnación ECI-60 1.2 al 1.5 lt/m², riego de liga ECR-65 0.4 a 0.6 lt/m²**, sellado de poro con rodillo y neumática.
- 25)** Para delimitar la calle se deberá construir guarniciones de concreto hidráulico, cuyas esquinas deberán ser acondicionadas de tal forma que permitan el uso y libre tránsito de las personas con discapacidad, de acuerdo al **Art. 247 de la LAHOTDU**.
- 26)** Respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el **Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, Atlas de Riesgos Naturales y Antropogénicos**; así como al **Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Chihuahua vigente RDUS**, en lo correspondiente al manejo y control del agua pluvial así como al diseño de vasos de captación y/o de aquellas obras de captación e infiltración pluvial dentro o fuera del fraccionamiento que se requieran para asegurar a la población civil que habite el fraccionamiento la ausencia de riesgo por inundación. Asimismo, cumplir con las restricciones que la Dirección General de Obras Públicas, emitida en su oficio **No. DGOP/DU/2360/2022** de fecha 20 de junio de 2022.
- I. Dentro de este Plan en su capítulo VII.3.3, "refiere que, en las acciones relativas a la edificación, entiéndense para este efecto, las acciones que impliquen el acondicionamiento del espacio para asentamiento humano mediante la construcción,



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
“ANKARA RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3”**

demolición, ampliación, rehabilitación de inmuebles, incluyendo las vías públicas y parques, se atenderá a la problemática específica que presente la superficie objeto de la acción urbana en materia de agua pluvial".

- II.** Los parámetros de diseño estarán fundamentados en este plan y deberán atender las estrategias generales del mismo.
- III.** Toda obra que se realice, deberá contar con un proyecto de manejo de los escurrimientos pluviales o de aquellos terrenos que presenten condiciones de pre-existencia o cuyas características impliquen un riesgo a la población.
- IV.** Se prohíbe la conexión de obras de drenaje pluvial hacia el sistema de alcantarillado municipal.

27) Los vasos de captación pluvial que se encuentran ubicados en la etapa 1, manzana 27 y etapa 3, manzana 25 deberán de cumplir con todo lo indicado en **el REDUS sección primera, de los Vasos de Captación Pluvial, Artículo 190 del párrafo I hasta el IX, quedando condicionado al momento de solicitar la Recepción Parcial. Deberá construirse una rampa de acceso a la plantilla del vaso, esta tendrá la función de permitir la entrada de personal dedicado al mantenimiento de toda la estructura pluvial.**

- I.** Obra de captación de agua pluvial.
- II.** Obra de retención de disipación de energía y retención de azoles.
- III.** Protección de taludes.
- IV.** Rampas de Acceso.
- V.** Área circundante de transición.
- VI.** Plantilla del vaso.
- VII.** Estructuras de extracción de agua.
- VIII.** Estructuras de infiltración de agua.
- IX.** Administración, operación y mantenimiento de estructuras pluviales.

28) Para la Entrega-Recepción de obras se deberá dar cumplimiento al **artículo 239** de la LAHOTDUS del Estado de Chihuahua, así como al Asunto **Número Diez. - Asuntos Generales.**

- **Primer Asunto.** - Es un proyecto de acuerdo presentado por los Regidores con el Núm. De Oficio. SA/GOB/877/2009 en los siguientes términos: donde se condiciona la autorización de nuevos fraccionamientos a los desarrolladores y/o promotores de vivienda a los siguientes puntos: **1.- Los pozos de infiltración pluvial** deberán estar terminados al 100%, al momento de solicitar la Recepción Parcial de las etapas que le corresponde, asimismo, estos deberán contar con una malla ciclónica perimetral y contar con las medidas de seguridad para evitar posibles accidentes.

29) El fraccionamiento contiene lotes unifamiliares predominantes de 101.00 m² a 200.00 m² en lotes unifamiliares con una urbanización por etapas de tipo **subterránea**, por lo que de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2022** para fraccionamientos con las características antes descritas la urbanización por hectárea será de **\$ 1,772,162.99 (UN MILLÓN SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS 99/100 M.N.)**, por lo que el presupuesto total de obras de urbanización será de **\$ 13,272,586.36 (TRECE MILLONES**



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"ANKARA RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3"**

DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 36/100 M.N.), desglosados de la siguiente manera:

- **Etapa 1: \$ 6,881,240.66 (SEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS 66/100 M.N.).**
- **Etapa 2: \$ 1,160,419.24 (UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE PESOS 24/100 M.N.).**
- **Etapa 3: \$ 5,230,926.46 (CINCO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS PESOS 46/100 M.N.).**

Se hace de su conocimiento que los montos antes descritos podrán ser modificados de acuerdo con el Ejercicio Fiscal al año que se realice el pago correspondiente ante cajas de la Tesorería Municipal.

30) Otorgar las garantías por el 30% del monto total de las obras de urbanización calculadas de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2022** para fraccionamientos con lotes predominantes de 101.00 m² a 200.00 m² y con una urbanización por etapas de tipo subterránea; la garantía estará vigente durante los dos años siguientes a partir de la recepción definitiva de la obra o hasta que se corrijan los defectos y se satisfagan las responsabilidades no cumplidas, ésta no podrá ser liberada técnicamente por esta Dirección General de Desarrollo Urbano, así como en consecuencia por la Secretaría del H. Ayuntamiento, mediante acuerdo de liberación, mientras no se dé cumplimiento a la Terminación Total de las Obras de Urbanización, así como los compromisos a los que está sujeto el fraccionador por la autorización del fraccionamiento, de acuerdo con el Artículo No. 79 fracción V, inciso b, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua es el siguiente:

- **Etapa 1: \$ 2,064,372.20 (DOS MILLONES SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 20/100 M.N.).**
- **Etapa 2: \$ 348,125.77 (TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS 77/100 M.N.).**
- **Etapas 3: \$ 1,569,277.94 (UN MILLÓN QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS 94/100 M.N.).**

Se hace de su conocimiento que los montos antes descritos podrán ser modificados de acuerdo con el Ejercicio Fiscal al año que se realice el pago correspondiente ante cajas de la Tesorería Municipal.

31) Liquidar en la TESORERÍA MUNICIPAL por concepto de permiso de **obras de urbanización** de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2022** para fraccionamientos con lotes unifamiliares predominantes de 101.00 m² a 200.00 m² y con una urbanización por etapas de tipo subterránea la cantidad aplicada del **1.7%** del total de obras de urbanización antes del inicio de estas obras, por la cantidad de:

- **Etapa 1: \$ 116,981.09 (CIENTO DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 09/100 M.N.).**
- **Etapa 2: \$ 19,727.13 (DIECINUEVE MIL SETECIENTOS VEINTISiete PESOS 13/100 M.N.).**
- **Etapas 3: \$ 88,925.75 (OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS 75/100 M.N.).**



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"ANKARA RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3"**

Se hace de su conocimiento que los montos antes descritos podrán ser modificados de acuerdo con el Ejercicio Fiscal al año que se realice el pago correspondiente ante cajas de la Tesorería Municipal.

32) La Junta Municipal de Agua y Saneamiento con número de oficio Factibilidad **CF-FTB-210/21** con fecha 27 de enero 2022, que a la letra dice: "para que este organismo esté en condiciones de prestar los servicios públicos solicitados, el Comité de Factibilidad de Servicios de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS) de Juárez determinó en ese momento la necesidad de que: a) ejecute por su cuenta las obras de infraestructura hidráulicas y sanitarias, y b) cubra los derechos que cause de acuerdo a lo establecido en la Estructura Tarifaria para el Cobro de Derechos – Ejercicio Fiscal 2022.".

33) La Comisión Federal de Electricidad con número de oficio **DP-I'JRV-1205/2021** con fecha 22 de noviembre de 2021, que a la letra dice: existe **FACTIBILIDAD** para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al predio localizado en calle **Camino Viejo a Zaragoza denominado como Parcela 40**, con una superficie de **74,894.840 m²** de esta ciudad Juárez, Chihuahua.

34) Que la Asociación de Usuarios de la Primera Unidad, Modulo I del Distrito de Riego 009, Valle de Juárez bajo Convenio celebrado el día 20 de mayo de 2022, por una parte por el señor José Luis Rubio Candelaria, en carácter de Director de dicha Persona Moral, a quien en lo sucesivo se le denominara como "La Asociación" y por otra parte la persona moral denominada Ruba Desarrollos S.A. de C.V. representada en este acto por el Arquitecto Miguel Ángel Moran Cruz, a quien en lo sucesivo se le denominara "Ruba", autoriza a Ruba, en el cual "La Asociación":

En el proyecto "ANKARA RESIDENCIAL ETAPAS 1, 2 Y 3" y/o " INMUEBLE DOS" Las obras de urbanización y equipamiento de carácter temporal y/o permanente, en el margen izquierdo y derecho de la faja del derecho de vía del DRENDE DESCARGA (en desuso) ENCLAVADO EN LA PARCELA 40 Z-1 P-1/1 resultante de 11 (once) metros de ambos lados a partir del eje central), es decir del área que esta comprende la urbanización de la calle Secundaria de 22.00 m de sección de acuerdo a normatividad vigente a lo ancho del predio, las cuales se contienen en los proyectos que se adjuntan al presente instrumento, consistiendo tales obras, en la construcción de unas bardas de colindancia sobre banqueta, pavimentación, banquetas peatonales, introducción de redes de gas, red de telefonía, red de drenaje (existente) e interconexiones, agua recuperada y agua potable, entre otras.

LA ASOCIACIÓN es conforme y manifiesta expresamente que la autorización concedida en el presente instrumento, se realiza de manera irrevocable, siempre y cuando no se afecte el

Página 19 de 21



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"ANKARA RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3"**

correcto funcionamiento de dicho canal de riego a excepción del DREN DE DESCARGA (en desuso) ENCLAVADO EN LA PARCELA 40 X-1 P-1/1.

La Asociación no se reserva ningún derecho en contra del Municipio de Juárez, Chihuahua respecto al área antes mencionada que se convertirá en área pública.

- 35)** La empresa "**Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., queda obligada al cumplimiento de un Convenio de Transferencia de Potencial Urbano**, mediante el cual se establecerá la obligación de la misma a desarrollar con recursos la o las obras que determine la Dirección General de Desarrollo Urbano, y que sean validadas por la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios en un plazo de 90 días, el cual podrá ser prorrogable de manera inmediata, **sin que pueda exceder del 30 de agosto de 2024**.
- 36)** Mediante dictamen emitido por la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de la Dirección Jurídica con número de oficio SA/JUR/HTB/1393/2022 de fecha 04 de agosto del 2022 se considera determinar **positivamente** la Autorización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar en a denominarse "**Ankara Residencial, Etapas 1, 2 y 3**".
- 37)** Deberá de plantar al menos un árbol nativo o endémico, de tres o más años de desarrollo que tenga como mínimo un tronco de 2 pulgadas y una altura de dos metros y medio, en cada unidad habitacional, adecuado para el ecosistema en el que se encuentre de acuerdo al **Art. 247, inciso Q**, de la LAHOTDUS.
- 38)** Aprobado que sea el Fraccionamiento, por el H. Ayuntamiento, se tendrá por aprobado el permiso para la venta de lotes a que se refiere el Art. 8. Fracción IV Reglamento Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Chih.
- 39)** El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura.
- 40)** Que en sesión ordinaria No 22 del H. Ayuntamiento celebrada en fecha 10 de agosto del 2022, se acordó por unanimidad que; las áreas verdes correspondientes al fraccionamiento en aprobación, deberán ser regadas únicamente con agua tratada, donde no se exime con la responsabilidad de cumplir con lo establecido en los dictámenes técnicos de factibilidad, asentado en los considerandos 18 y 32 del presente dictamen.

RESOLUTIVOS:

Primero: Se aprueba el proyecto del **Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar** a denominarse "**Ankara Residencial, Etapas 1, 2 y 3**", a ubicarse Camino Viejo a Zaragoza s/n de esta Ciudad, con una superficie total de **74,894,840 m²**, con una **urbanización por etapas**.



AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"ANKARA RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3"

Segundo: Basados en todos los puntos antes mencionados se **considera factible** la autorización del **Fraccionamiento habitacional a denominarse "Ankara Residencial, Etapas 1, 2 y 3"** el cual será de **urbanización por etapas**, ya que ha dado cumplimiento a lo mencionado en la LAHOTDUS en su Art. 284.

Tercero: Se autoriza a los CC. PRESIDENTE DEL H. AYUNTAMIENTO, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ, DIRECTORA GENERAL DE DESARROLLO URBANO, REGIDORES MIEMBROS DE LA COMISIÓN REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS, COORDINADOR, SECRETARIO Y VOCAL respectivamente, para que en su debida oportunidad firmen y autoricen los planos que contienen el proyecto del fraccionamiento que ahora se autoriza.....

Cuarto: Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 210, 237, 238, 256, 257, 258, 259, 268, 271 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y los artículos 28, 29, 31, 63, 71, 72 y 171 del Código Municipal vigente en la entidad, remítase el presente acuerdo al H. Ayuntamiento de Juárez para su aprobación en los términos de Ley.....

REGIDOR ANTONIO DOMINGUEZ ALDERETE

COORDINADOR DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS



HONORABLE CUERPO
DE REGIDORES

REGIDORA ANA CARMEN ESTRADA GARCIA

SECRETARIA DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

REGIDORA MIREYA PORRAS ARMENDARIZ

VOCAL DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS