



**AUTORIZACIÓN DE LA MODIFICACION AL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"CANTARES RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3"**

-----En Ciudad Juárez, Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, **al día catorce del mes de septiembre del año dos mil veintidós** -----

-----Visto para resolver el expediente formado con motivo de la solicitud presentada por el **Arq. Edgar Jurado Ivarbol**, en su carácter de Representante Legal de **Alfa Homes del NORTE, S. de R.L. de C.V.**, en la cual solicitan la Modificación de la Autorización del Fraccionamiento Habitacional denominado "**Cantares Residencial, Etapas 1, 2 y 3**", ubicado en **Blvd. Juan Pablo II, casi esquina con calle Paseo Tres Cantos, del Ejido Jesús Carranza** de esta ciudad. -----

ANTECEDENTES:

Primero) El Fraccionamiento "**Cantares Residencial, Etapas 1, 2 y 3**", fue aprobado por el H. Ayuntamiento bajo el oficio No. **CR/003/2020** con fecha 2 de abril de 2020, aprobada al **Arq. Edgar Jurado Ivarbol** Representante Legal de **Alfa Homes del Norte, S. de R.L. de C.V.**

Segundo) El Fraccionamiento "**Cantares Residencial, Etapas 1, 2 y 3**" se encontraba Traslapado; específicamente la **Etapa 3** con el predio colindante al oriente de dicha etapa el cual está identificado como **Lote A** ubicado en la Colonia Manuel Doblado de Ciudad Juárez, lo cual ya fue resuelto tal como se indica en la **Escritura Publica 589** ante la **Lic. Karla Alejandra Prieto Carrillo**, Notario Público Número Veinticinco en ejercicio para el Distrito Judicial Bravos.

Tercero) La solicitud consiste en que debido al traslape mencionado en el párrafo anterior el área que correspondía a equipamiento dentro de ese traslape se efectuó mediante Transferencia de Potencial Urbano, cumpliendo de esta manera con el equipamiento total que correspondiente a donar a este desarrollo de acuerdo a su uso de suelo.

CONSIDERANDOS:

- 1) Mediante dictamen técnico emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano, por medio del departamento de Administración del Plan de Desarrollo Urbano con numero de oficio **DGDU/DCP/APDU/2281/2022** con fecha 22 de agosto de 2022, se considera factible la Transferencia de Potencial Urbano.
- 2) En Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, realizada el día 07 de septiembre de 2021, se autorizó la propuesta de Transferir el Potencial Urbano, del equipamiento faltante la cual es **85.06 m²**, que en conjunto con el área de equipamiento ya donada da un total de **6,741.995 m²**, correspondiente a **15.11 m²/viv** según lo indica el PDUS vigente; y que el monto resultante del equipamiento faltante se invierta en la o las obras que determine la Dirección General de Desarrollo Urbano dentro de la zona conocida como Valle del Sol, y que deberán ser 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.**



**AUTORIZACIÓN DE LA MODIFICACION AL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"CANTARES RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3"**

- 3) El Fraccionamiento "**Cantares Residencial, Etapas 1, 2 y 3**", fue aprobado por el H. Ayuntamiento bajo el oficio No. **CR/003/2020** con fecha 2 de abril de 2020, aprobada al **Arq. Edgar Jurado Ivarbol** Representante Legal de **Alta Homes del Norte, S. de R.L. de C.V.**
- 4) El nuevo desglose de superficies con base en el dictamen No. **DGOP/1612/2022** con fecha 24 de marzo de 2022, emitido por el **Dirección General de Obras Públicas** a través de su **Departamento de Topografía** es el siguiente:

CANTARES RESIDENCIAL, ETAPA 3		
USOS	SUPERFICIE	PORCENTAJE
HABITACIONAL	19,684.014 m2	45.35%
DONACION	10,248.371 m2	23.61%
area verde	3,187.299 m2	7.34%
captacion pluvial	1,327.167 m2	3.06%
equipamiento	5,719.955 m2	13.18%
bardas municipales	13.950 m2	0.03%
VIALIDAD	13,469.144 m2	31.04%
ÁREA DEL PREDIO	43,401.529 m2	100.00%
NUMERO DE LOTES UNIFAMILIARES		130

- 5) Dar cumplimiento en tiempo y forma a cada una de las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o administrativas, establecidas.
- 6) La Aprobación de la Modificación 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.
- 7) Se deberá dejar libre de cualquier obstrucción a las banquetas públicas y andadores (incluyendo hidrantes, arbotantes, arborización y señalización vertical), así como dejar rampas en las esquinas y áreas de acceso público. De acuerdo al **Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez y sus Normas Técnicas Complementarias** en su **Artículo 64**, 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.
- 8) La empresa "**Alta Homes del Norte, S. de R.L. 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 dentro de la zona conocida como Valle del Sol, y que deberán ser validadas por la Comisión



**AUTORIZACIÓN DE LA MODIFICACION AL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"CANTARES RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3"**

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. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar la protocolización para la etapa 3.**

- 9) Dar cumplimiento a las disposiciones técnicas, jurídicas y/o administrativas señaladas en la Autorización de Fraccionamiento "**Cantares Residencial, Etapas 1, 2 y 3**", que fue aprobado por el H. Ayuntamiento bajo el oficio No. **CR/003/2020** con fecha 2 de abril de 2020. Así como las modificaciones referidas en el **Antecedente Tercero** de este dictamen.
- 10) Este Dictamen Técnico estará condicionado al dictamen que emita la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de Dirección Jurídica.

RESOLUTIVOS:

Primero. - Basados en todos los puntos antes mencionados esta Dirección General **considera factible técnicamente** la autorización de la Modificación para el **Fraccionamiento Habitacional** denominado: "**Cantares Residencial, Etapas 1, 2 y 3**", la cual se refiere en el Antecedente Tercero de este dictamen. A favor del **Arq. Edgar Jurado Ivarbol**, en su carácter de Representante Legal de "**Alta Homes del Norte, S. de R.L. de C.V.**".

Segundo. - Queda subsistente el Acuerdo **CR/003/2020** con fecha 2 de abril de 2020. Así como la modificación referida en el **Antecedente Tercero**.

Tercero. - Solicitamos sean inscritos como sujetos de obligación a **Alta Homes del Norte, S. de R.L. de C.V.**, cada uno de los Considerandos antes descritos, así como de aquellos necesarios como parte integral de Acuerdo de Modificación del Fraccionamiento denominado "**Cantares Residencial, Etapas 1, 2 y 3**".

Cuarto. - Se hace de su conocimiento que la autorización de la modificación al proyecto es solo en lo referido en el Antecedente Segundo de este dictamen, las especificaciones técnicas no podrán variar y su construcción deberá respetarla de acuerdo a como se dictaminó en la autorización del proyecto.

Quinto. - 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 modifica.



**AUTORIZACIÓN DE LA MODIFICACION AL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"CANTARES RESIDENCIAL, ETAPAS 1, 2 Y 3"**

REGIDOR ANTONIO DOMINGUEZ ALDERETE

COORDINADOR DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

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



**HONORABLE CUERPO
DE REGIDORES**