



Gobierno Municipal 2021-2024

HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ



SECRETARÍA DEL
AYUNTAMIENTO

M. O. Aiz
23 ENE 2023
12:15 hrs

ACUSE DE RECIBO

SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/028/2023

**AUTORIZACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"ENCINOS"**

-----En Ciudad Juárez, Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, al día
veinticinco del mes de enero del año dos mil veintitrés -----

-----Visto para resolver el expediente formado con motivo de la solicitud presentada por el **Lic. Irving Joel Pérez Villalobos** en su carácter de Representante legal de la moral denominada **Grupo Altozano S.A.P.I. de C.V.**, en la cual solicita la Autorización del Conjunto Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio a denominarse "**Encinos**", a ubicarse dentro del desarrollo **Altozano El Nuevo Juárez Etapas I Y II** de esta Ciudad, con una superficie total de **140.966 m²**, a la cual le comunicamos lo siguiente:

ANTECEDENTES:

- 1) Este Conjunto Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio a denominarse "**Encinos**" forma parte del desarrollo **Altozano El Nuevo Juárez Etapas I y II**, aprobado bajo el **CR/022/2019** en la sesión numero veintisiete de fecha veinticinco de abril del año dos mil diecinueve.

CONSIDERACIONES:

- 1) Respetar los lineamientos técnicos establecidos en la modificación menor al PDUS para el Centro de Población de Juárez, Chih., con oficio **No. SA/GOB/437/2017** con fecha 30 de marzo del 2017 que fue expedido por Secretaría del Ayuntamiento a través de la Dirección de Gobierno, para el predio, (en la cual se aprueba el cambio de uso de suelo de una de tres zonificaciones secundarias **SG-0.5**; Servicios Generales; **IPE-0.4**; Industria en Parque Ecológica y **ER**; Equipamiento Recreativo a **SE-4** Mixto, Servicios y Equipamiento, **HE-40**; Habitacional Ecológica y **HE-60**; Habitacional Ecológica) así como la licencia de uso de suelo con oficio No. **DGDU/LUS-1538/2017** con fecha de **13 de febrero de 2018**, con una zonificación permitida de **HE-40, HE-60 (Habitacional Ecológica), SE (Servicios y Equipamiento), CB (Uso Mixto-Centro de Barrio)**, así como la Licencia de Uso de Suelo **DGDU/LUS-8992/2022** de fecha 05 de agosto de 2022, que fue expedida por esta Dirección para el predio con una zonificación de **HE-40 (Habitacional Ecológica)**.
- 2) Que se acreditó la propiedad mediante las escrituras debidamente inscritas bajo los números de inscripción **120, libro 6973, sección primera. Folio real 2930632**.
- 3) 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**).
- 4) El Proyecto de Lotificación del Conjunto Habitacional en régimen de propiedad en condominio, cumple con los lineamientos técnicos establecidos en la normatividad vigente.
- 5) El área de **1,560.040 m²**, equivale al **6.827%**, 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, Chih. (**PDUS**) para Fraccionamientos y Condominios dentro de esta zona.

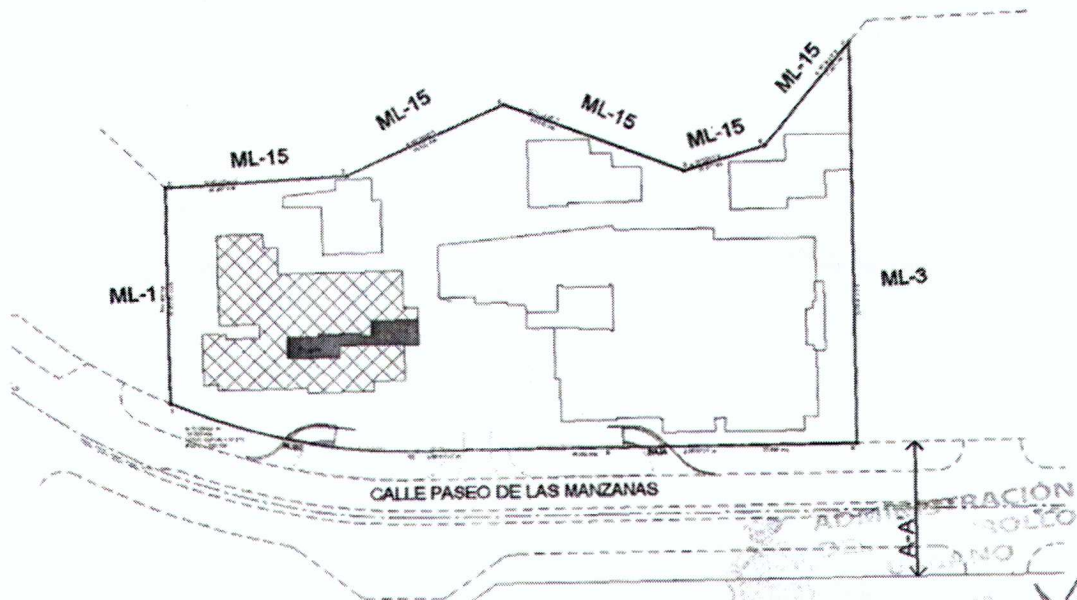


**AUTORIZACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"ENCINOS"**

- 6) De acuerdo al **Artículo 271, "Criterios de las áreas de cesión"** inciso V, de la LAHOTDU, menciona que: **En caso de que el fraccionamiento en régimen de propiedad en condominio se presenta realizar dentro de un fraccionamiento previamente protocolizado bajo cualquier régimen de propiedad, no requerirá cesión gratuita adicional, a menos que se pretende aumentar la densidad original, en cuyo caso se deberá realizar una cesión gratuita adicional, que deberá ser equivalente a la diferencia entre lo cedido inicialmente y lo que debería cederse con la nueva densidad.**

Por tener su origen en el Fraccionamiento Altozano El Nuevo Juárez, Etapas I y II, deberá garantizar que la donación correspondiente sea transferida en potencial urbano como lo establece el acuerdo CR/022/2019 en la sesión número veintisiete de fecha veinticinco de abril del año dos mil diecinueve.

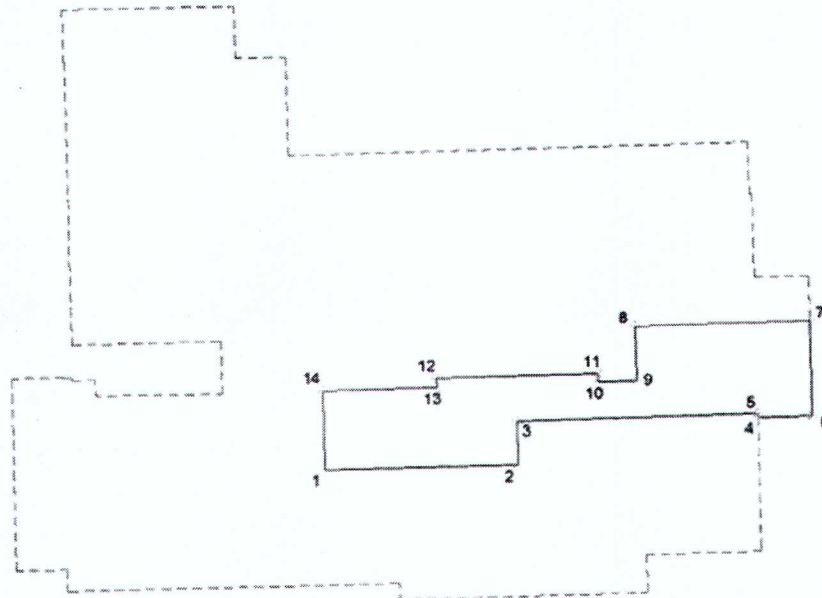
- 7) El desglose de superficies con base en el dictamen **DGOP/3297/2022** de fecha 13 de enero de 2023, emitido por la Dirección General de Obras Públicas a través del Departamento de Topografía el siguiente:





AUTORIZACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"ENCINOS"

CUADRO DE CONSTRUCCION				
LADO		RUMBO	DISTANCIA	
EST	IV			
1	2	S 88°31'32" W	10.725	
2	3	S 01°28'28" E	3.400	
3	4	S 88°31'32" W	2.350	
4	5	N 01°28'28" W	0.520	
5	6	S 88°31'32" W	9.530	
6	7	S 01°28'28" E	0.570	
7	8	S 88°31'32" W	7.095	
8	9	S 01°28'28" E	4.840	
9	10	N 88°34'33" E	11.650	
10	11	N 01°28'17" W	2.670	
11	12	N 88°31'32" E	14.752	
12	13	S 01°28'33" E	0.215	
13	14	N 88°31'32" E	3.375	
14	1	N 01°28'28" W	6.845	
SUPERFICIE = 140.966 m2				



Amparando una superficie de **140.966 m²**

TOTAL NIVEL PLAZA				0.00	0.00	0.000	0.00	CIRCULADOR PLAZA ML-2	53.30.24	50.2387%	2657.684	N/A	N/A
ML-2								CIRCULACION INTERIOR ML-2	52.82.663	50.2387%	2653.941		
								OFICINAS ADMINISTRATIVAS	27.577	50.2187%	15.854		
TOTAL NIVEL ROTARIO				0.00	0.00	0.000	0.00	AREA COMUN C1	66.9478	0.00	0.00%	0.00	0.00
SO								AREA DE CARGA	16.200				
								AREA COMUN C1-1	384.911				
								CUARTO ELECTRICIDAD	119.9				
								CIRCULACION 2	106.554				
								BODEGA	6.844				
								SITE	9.125				
								CIRCULACION 1	26.801				
								AREA DE MANTENIMIENTO	5.236				
								CUARTO DE BASURA	23.272				
								ESCALERA	8.486				
								ELEVADORES	14.393				
								CIRCULACION AC04	17.951				
								CIRCULACION AC05	47.443				
								AREA COMUN C1-2	134.265				
								CIRCULACION 1	130.752				
								AREA VERDE	20.830				
								ESCALERAS	6.683				
								AREA COMUN C1-3	12.581				
								CIRCULACION AC02	12.581				
								AREA COMUN C1-4	27.909				
								CIRCULACION AC06	14.244				
								BODEGA B001	13.665				
								AREA COMUN C1-5	69.597				
								CIRCULACION AC07	48.597				
								CIRCULACION AC08	4.200				
								CIRCULACION AC09	4.200				
								CIRCULACION AC10	4.200				
								CIRCULACION AC11	4.200				
								CIRCULACION AC12	4.200				



AUTORIZACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"ENCINOS"

TORRE ENCINOS: TABLA DE SUPERFICIES																											
NIVEL	UNIDAD PRIVATIVA					ÁREAS DE USO EXCLUSIVO			ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO			INDIVISO ENCINOS		INDIVISO ML-2													
	UP	USO	M2	TERRAZA	M2 TOTALES	BODEGA m2	NO. CAJONES ASIGNADOS	ÁREA (m2)	ÁREA	M2	%	M2	%	M2													
TOTAL NIVEL CIRCULACIONES SOTANO:														0.00	0.00	0.000	0.00	CIRCULACION ESTACIONAMIENTO					3688.34	50.2387%	1853.975	N/A	N/A
ML-2									CIRCULACIONES	3319.756	50.2387%	1667.802															
									CUARTO ELECTRICO	82.987	50.2387%	41.689															
									SITE	13.148	50.2387%	6.605															
									ESCALERAS	19.895	50.2387%	9.995															
									ELEVADORES	11.55	50.2387%	5.803															
									DUCTO DE BASURA	3.033	50.2387%	1.526															
									CUARTO DE MAQUINAS 2	50.625	50.2387%	25.433															
									ESCALERAS 1	6.141	50.2387%	3.086															
									ÁREAS VERDES 1	18.768	50.2387%	9.429															
									CUARTO DE MAQUINAS 1	45.023	50.2387%	22.621															
									ÁREA VERDE 2	18.405	50.2387%	9.207															
									ESCALERAS 2	9.895	50.2387%	4.925															
									ÁREA VERDE 3	33.925	50.2387%	17.043															
									ÁREA VERDE 4	29.945	50.2387%	15.044															
									ESCALERAS	14.7	50.2387%	7.385															
									ESCALERA 3	14.702	50.2387%	7.386															
TOTAL NIVEL PLAZA:														0.00	0.00	0.000	0.00	CIRCULACION PLAZA ML-2					839.24	50.2387%	420.786	N/A	N/A
ML-2									CIRCULACION INTERIOR ML-2	5282.663	50.2387%	2653.941															
									OFICINAS ADMINISTRATIVAS	27.527	50.2387%	13.854															

TOTAL NIVEL 1:														0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------



**AUTORIZACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"ENCINOS"**

8) La Dirección General de Protección Civil con número de oficio **DGPC/DNT/5416/2022** de fecha **30 de junio de 2022** a la letra dice: *ésta 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 1 hidrante contra incendios como mínimo, conectado a la red general de agua potable, el cual deberá 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 donde se colocará, de acuerdo a los planos presentados ante esta Dirección:
 - **En la entrada principal al área de estacionamiento de la Torre Habitacional.**
 - 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 deberá resolver los escurrimientos 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 épocas 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 niveles.
2. Análisis hidrológico de la cuenca o subcuenca en que se encuentre el predio.
3. Se deberá 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.



**AUTORIZACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"ENCINOS"**

9) **La Dirección General de Servicios Públicos** a través de la **Dirección de Limpia** con número de oficio **DGSP/DL/1159/2022** de fecha 03 de agosto de 2022 que a la letra dice: *"Esta Dirección llevo a cabo la revisión del plano del proyecto, y no existe inconveniente en expedir el Dictamen Técnico solicitado; así mismo se hace el recordatorio para que se cumpla con los siguientes puntos para autorizar la recolección de residuos por parte del servicio recolector:*

1. Los accesos (entradas y salidas), deberán tener una distancia libre mínima de 4.50 m. de ancho y 4.00 m. de altura, así como calles y pasajes para permitir el acceso del servicio, de acuerdo a la opinión técnica de las autoridades competentes en la materia.
2. El fraccionamiento para recibir el servicio de recolección, deberá contar con el 50% de las casas habitadas, de acuerdo con la LAHOTDUS.
3. Los elementos accesorios de casetas de acceso, vigilancia o mecanismos automatizados de ingreso, no deberán limitar los metros solicitados, ni restringir la entrada a los vehículos destinados a la recolección de basura de acuerdo con el 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 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 del condominio deberá contar con contenedores de 200 litros, con tapa y asignar un sitio para la colocación de dichos contenedores, que no afecte áreas circundantes y que mencionado sitio sea fácil y rápido acceso para el personal recolector que presente 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 a dirección General de Desarrollo Urbano y demás disposiciones aplicables.

10) **El Municipio de Juárez se deslinda de toda responsabilidad respecto de la obligación de recolección de basura por lo que respecta a Condominios en particular, obligándose única y exclusivamente a prestar el servicio de recolección de basura en el área previamente destinada para este fin**, asumiendo el promotor la obligación de incluir esta cláusula en el Reglamento que establezcan disposiciones a que se sujetan los condóminos que formaran parte del condominio que aquí se autoriza.

DISPOSICIONES A OBSERVAR:

- 1) El solicitante deberá colocar por su cuenta la nomenclatura de las calles y los señalamientos viales horizontales y verticales.
- 2) Se deberá dejar libre de cualquier obstrucción las banquetas (incluyendo los transformadores de C.F.E. de pedestal, arbotantes, arborización 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 para el libre y continuo desplazamiento de personas**



**AUTORIZACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"ENCINOS"**

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.

- 3) Para delimitar las calles se deberán construir guarniciones de concreto hidráulico.
 - 4) Durante la ejecución de las obras deberá cumplirse con lo previsto en el Título Séptimo, Capítulo I Generalidades Art. 355, de acuerdo al Reglamento de Construcción Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, y sus Normas Técnicas Complementarias en lo que respecta a disposición de escombros y zonas de protección durante las obras.
 - 5) Respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, el Atlas de Riesgos Naturales y Antropogénicos; en lo correspondiente a diseño de vasos de captación y/o de aquellas obras de captación e infiltración pluvial dentro o fuera del Fraccionamiento o Condominio que se requieran para asegurar a la población civil que habite el mismo la ausencia de riesgo por inundación.
 - Complementar la estructura principal tales como todas aquellas estructuras hidráulicas necesarias complementarias a la estructura principal como bocas de tormenta, pozos de absorción.
 - Garantizar el manejo de los escurrimientos pluviales dentro del predio, evitando que el tirante de agua máximo rebase el nivel de la corona u hombros del (los) vaso (s) de captación o que el agua se quede en las calles.
 - 6) Deberá respetar la estructura vial propuesta para la zona de influencia de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible y el Plan de Maestro Altozano El Nuevo Juárez, así como integrar estudio para la constitución del proyecto con las vialidades existentes y planteadas de su propuesta conforme al Artículo 108, de conformidad en la Sección III, De la movilidad urbana sostenible, esto es:
 - **Boulevard Altozano** sección total de 30.00 m, distribuidos de la siguiente manera: dos arroyos de 7.00 m camellón de 3.00 m, a los dos extremos cuenta con área jardinada de 1.35 m, banquetas de 1.50 m, área jardinada de 1.35 m, ciclovía de 2.30 m (Sección Establecida por Plan Maestro de Desarrollo Urbano, Altozano Nuevo Juárez).
- Vialidad correspondiente al Plan Maestro de Desarrollo Urbano, Altozano el Nuevo Juárez ingresado a esta Dirección y presentado en la sesión del H. Ayuntamiento No. 50 ordinaria con fecha 19 de octubre de 2017.**
- 7) **ARTÍCULO 108.-** Las secciones viales para cada tipo de fraccionamiento se establecen en el Capítulo VI de la Vialidad del presente Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Juárez, vigente (Párrafo tercero). 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 condominio **"Encinos"**.



**AUTORIZACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"ENCINOS"**

- **Boulevard Altozano** sección total de 30.00 m, distribuidos de la siguiente manera: dos arroyos de 7.00 m camellón de 3.00 m, a los dos extremos cuenta con área jardinada de 1.35 m, banquetas de 1.50 m, área jardinada de 1.35 m, ciclovía de 2.30 m (Sección Establecida por Plan Maestro de Desarrollo Urbano, Altozano Nuevo Juárez). **Vialidad consolidada según inspección física.**

8) **La Junta Municipal de Agua y Saneamiento** con número de oficio Factibilidad **CF-FTB-107/21** con fecha 24 de junio de 2021, que a la letra dice: *para que este organismo este 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 determino la necesidad de que: a) ejecute por su cuenta las obras de infraestructura hidráulicas y sanitarias que a continuación se detallan, y b) cubra los derechos que cause de acuerdo con lo establecido en el Acta Tarifaria de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Juárez para el Ejercicio Fiscal 2021.*

Además de realizar los siguientes Reconocimientos Adicionales:

- Para el desarrollo del proyecto es necesario la realización de un estudio geo hidrológico en la zona. El estudio debe contener un capítulo de **geofísica** para la determinación de la estructura del subsuelo y materiales, delimitando la o las áreas favorables para el emplazamiento de un pozo con diámetro suficiente para el bombeo y la obtención de la muestra. Para la perforación de un pozo para el bombeo, apoyarse en la NORMA Oficial Mexicana NOM-003-CNA-1996.
- El muestreo debe realizar en base a la NORMA Oficial Mexicana NOM-230-SSA1-2002, salud ambiental. Agua para uso y consumo humano, requisitos sanitarios que se deben cumplir en los sistemas de abastecimiento públicos y privados durante el manejo del agua. Procedimientos sanitarios para el muestreo; y los parámetros a analizar son los que se describen en la norma NOM-127-SSA1-1994, salud ambiental, agua para uso y consumo humano-límites permisibles de calidad y tratamientos a que debe someterse el agua para su potabilización.
- Construir tanque de regulación y almacenamiento de 3000.00 m³, así como dejar protocolizado y escriturado a favor de este organismo predio de 3000.00 m² para alojar dicho tanque.
- Deberá dar cumplimiento a lo estipulado en Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial respecto a la problemática **Pluvial de la Zona** y solucionar el **escurrimiento pluvial dentro de su desarrollo**, de manera que **no interfiera con el sistema de alcantarillado de esta JMAS.**
- **Es responsabilidad** del solicitante tramitar las libranzas, ruptura de pavimento y derechos de vía para alojar toda la infraestructura y en su caso pagar las afectaciones requeridas y trámites correspondientes ante las autoridades necesarias (**Municipio de Juárez**).
- Deberá solicitar ante esta dependencia la elaboración de **dictamen normativo** para la revisión del proyecto en materia de saneamiento para áreas **comerciales.**
- Cumplir con los límites **máximos** permisibles de la **normatividad** aplicable vigente en materia de descarga de agua residual que será caracterizada anualmente para obtener su permiso correspondiente según sea el giro.



**AUTORIZACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"ENCINOS"**

- Tramitar permisos de descarga de **agua residual** anualmente ante esta dependencia.
- Cubrir los derechos correspondientes a la conexión y/o contratación, prestación y disfrute de los servicios de conformidad con la **Estructura Tarifaria de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Juárez para el ejercicio fiscal 2021**.
- Deberá contar con un punto de medición y regulación de agua potable a la entrada de su desarrollo para lo cual debe elaborar un registro tipo de acuerdo con especificaciones constructivas e hidráulicas (piezas y materiales incluidas en el tren de medición y regulación) de esta JMAS.
- **Deberá prolongar línea de agua recuperada (línea morada) hasta el punto más cercano que le señalemos de acuerdo con especificaciones de esta JMAS, así como contar con cisterna o la infraestructura necesaria para almacenar agua tratada para el riego de sus áreas verdes para los casos que no hubiera la disponibilidad de agua recuperada, o bien, presentar proyecto alternativo para el tratamiento de sus aguas residuales al interior del predio, el cual deberá ser válido y autorizado por este organismo.**

9) La Comisión Federal de Electricidad con número de oficio DP-I'JRV-845/2021 con fecha 23 de agosto de 2021 que a la letra dice: existe **FACTIBILIDAD** para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al predio, localizado en Predio Manzana 01, Lote 02, Denominado **Torre de Alfozano** con una superficie de **10,533.90 m²** en esta Ciudad Juárez, Chihuahua.

10) El Fraccionamiento en Régimen de Propiedad en Condominio contiene lotes habitacionales predominantes de **1.00 m² - 100.00 m²** con una urbanización inmediata de tipo **subterránea**, por lo que de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023** para fraccionamientos y/o condominios con las características antes descritas la urbanización por hectárea será de **\$ 1,559,120.17 (UN MILLÓN QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO VEINTE PESOS 17/100 M.N.)**, por lo que el presupuesto total de obras de urbanización será de **\$ 1,798,881.67 (UN MILLON SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 67/100 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 realizase el pago correspondiente ante cajas de la Tesorería Municipal.

11) Liquidar a la **TESORERÍA MUNICIPAL** por concepto de permiso de **obras de urbanización** de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023** para fraccionamientos y/o condominios con lotes unifamiliares predominantes de **1.00 m² - 100.00 m²** con una urbanización inmediata de tipo **subterránea**, la cantidad aplicada del **1.7%** total de obras de urbanización antes del inicio de estas obras, por la cantidad de: **\$ 30,581.00 (TREINTA MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 00/100 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 realizase el pago correspondiente ante cajas de la Tesorería Municipal.

12) Mediante dictamen emitido por la Secretaria del H. Ayuntamiento por medio de la Dirección Jurídica con número de oficio SA/JUR/HTB/180/2022 de fecha 19 de enero del 2023 se considera determinar **positivamente** la Autorización del Fraccionamiento Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio a denominarse **"Encinos"**.



**AUTORIZACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"ENCINOS"**

RESOLUTIVOS

Primero: Se aprueba el proyecto Conjunto Habitacional en **Régimen de Propiedad en Condominio** a denominarse **"Encinos"**, a ubicarse dentro del desarrollo **Altosano El Nuevo Juárez Etapas I Y II** de esta Ciudad, con una superficie total de **140.966 m²**, el cual será de **urbanización inmediata**, ya que ha dado cumplimiento a lo mencionado en la LAHOTDUS en su Art. 284.

Segundo: - 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.....

Tercero: 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



REGIDORA ANA CARMEN ESTRADA GARCIA

SECRETARIA DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

HONORABLE CUERPO
DE REGIDORES

REGIDORA MIREYA PORRAS ARMENDARIZ

VOCAL DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS