



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

Departamento: H. CUERPO DE
REGIDORES

Oficio: REG/ADA/131/2023



SECRETARÍA DEL
AYUNTAMIENTO

16 NOV 2023

14:02

ACUSE DE RECIBO

MTRO. HECTOR RAFAEL ORTIZ ORPINEL
Secretario de la Presidencia Municipal y del H. Ayuntamiento
Presente. –

Por medio de la presente y de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 112,115, 116, 134,150 y 152 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, los regidores integrantes de la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, nos permitimos presentar el siguiente Dictamen y Punto de Acuerdo, respecto de la Autorización del Fraccionamiento habitacional unifamiliar denominado "**Residencial del Valle II**", ubicado en calle Parral #882, col Salvarcar de esta ciudad, a solicitud del Ing. Humberto Perusquia Portillo, en su carácter de Representante Legal de la moral Constructora PERMASA S.A. de C.V.

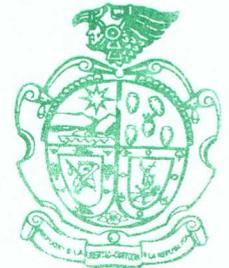
Esta Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, solicita se sirva a incluir el Dictamen y Puntos de Acuerdo, mismos que se encuentran anexos al presente, dentro del Orden del Día de la próxima Sesión del Honorable Cabildo.

Sin otro particular de momento, quedo a sus órdenes para cualquier aclaración al respecto.

ATENTAMENTE:

CD. JUÁREZ, CHIH. A 16 DE NOVIEMBRE DEL 2023

REGIDOR ANTONIO DOMINGUEZ ALDERETE
COORDINADOR DE LA COMISIÓN REVISORA FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS



HONORABLE CUERPO
DE REGIDORES

WWW.JUAREZ.GOB.MX

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023. Cien años del Rotarismo en Chihuahua"



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"RESIDENCIAL DEL VALLE II"**

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

-----Visto para resolver el expediente formado con motivo de la solicitud presentada por el Ing. Humberto Perusquia Portillo, en su carácter de Representante Legal de la moral **Constructora PERMASA, S.A. de C.V.**, en la cual solicita la Autorización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a denominarse "**Residencial del Valle II**" el cual constará de **24 Lotes Habitacionales Unifamiliares**, a ubicarse en la calle Parral #882 **Colonia Salvarcar** de esta Ciudad, con una superficie total de **11,377.220 m²**, 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 acredite la propiedad mediante las escrituras debidamente inscritas bajo los números de **inscripción 52, libro 7259, sección primera. Folio real 3102218.**
- 3) El Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento, cumple con los lineamientos técnicos establecidos en la normatividad vigente.
- 4) El área de **708.704 m²**, desglosadas en un área de 683.194 m² en la parte central del desarrollo y dos jardineras de 12.517 m² y 12.993 m² a las orillas del acceso al fraccionamiento, que cede al H. Ayuntamiento, correspondiente a **6.23%** 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 numero de oficio **DGDU/DCP/APDU/0312/2023** con fecha 03 de febrero de 2023, se considera factible la Transferencia de Potencial Urbano.
- 6) En Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, realizada el día 6 de noviembre de 2023, 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 **682.481 m²** correspondiente a **6.00%** según lo indica el PDUS vigente, la cual consistirá 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 hábiles el cual podrá ser prorrogable de manera inmediata, sin que pueda exceder del 24 de agosto de 2024.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"RESIDENCIAL DEL VALLE II"**

Considerandos:

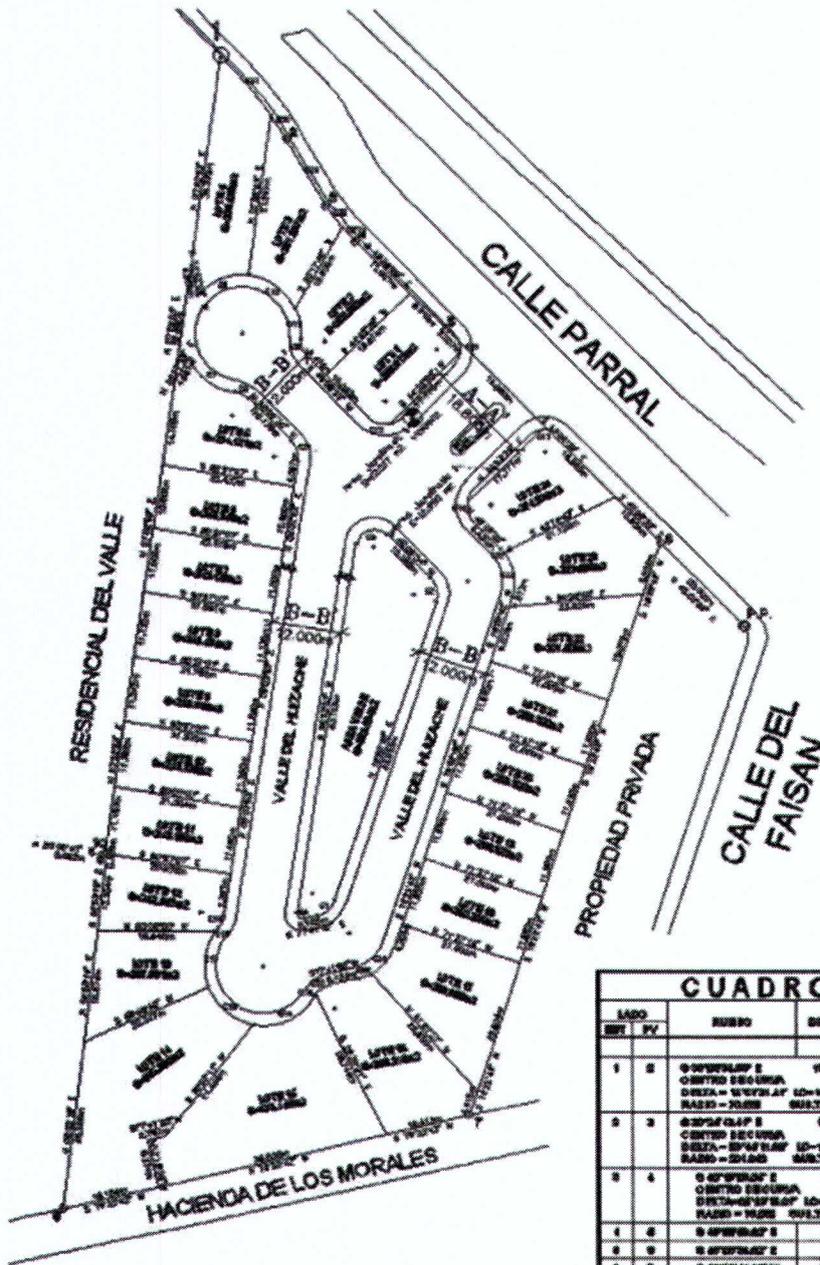
- 1) Respetar y dar cumplimiento a lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo con número de oficio **DGDU/LUS-13277/2022**, con fecha de 16 de enero de 2022, misma que se expidió con zonificación permitida de **HE-20** (Habitacional Ecológica).
- 2) El desglose de superficies con base en el Dictamen Técnico de Topografía con número de oficio **DGOP/4477/2023** con fecha 24 de marzo de 2023, emitido por la **Dirección General de Obras Públicas** a través de **Departamento de Topografía**, es el siguiente:

CUADRO DE CONSTRUCCION							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANTE
EST	PV				Y	X	
1	2	S 39°08'34.55" E CENTRO DE CURVA DELTA = 14°51'31.41" LC=18.210 RADIO = 70.220 SUB.TAN.=9.167	18.159	1	3,505,317.1570	370,941.4852	CALLE PARRA
				2	3,505,502.8895	370,952.8727	
2	3	S 30°24'43.41" E CENTRO DE CURVA DELTA = 03°44'11.89" LC=13.170 RADIO = 201.942 SUB.TAN.=6.587	13.168	3	3,505,491.5127	370,959.3383	CALLE PARRA
3	4	S 40°19'05.04" E CENTRO DE CURVA DELTA=06°49'16.01" LC=7.724 RADIO = 78.030 SUB.TAN.=3.866	7.721	4	3,505,485.8255	370,964.3342	CALLE PARRA
4	5	S 45°55'59.62" E	21.426	5	3,505,470.7240	370,979.7292	CALLE PARRA
5	6	S 45°08'34.52" E	51.388	6	3,505,434.4570	371,018.1352	CALLE PARRA
6	7	S 18°22'41.99" W	103.300	7	3,505,336.4256	370,983.5857	PROPIEDAD PRIVADA
7	8	S 76°32'41.99" W	70.134	8	3,505,320.1089	370,915.3566	HACIENDA LOS MORALES
8	9	N 06°53'19.30" E	61.534	9	3,505,391.1970	370,922.7371	RESIDENCIAL DEL VALLE
9	10	N 83°06'40.70" W	0.092	10	3,505,381.2080	370,922.8460	RESIDENCIAL DEL VALLE
10	1	N 07°52'52.59" E	137.245	1	3,505,517.1570	370,941.4852	RESIDENCIAL DEL VALLE
SUPERFICIE = 11,377.220 m2							

Polígono general con una superficie de 11,377.220 m2, se anexa polígono y desglose de área



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"RESIDENCIAL DEL VALLE II"**

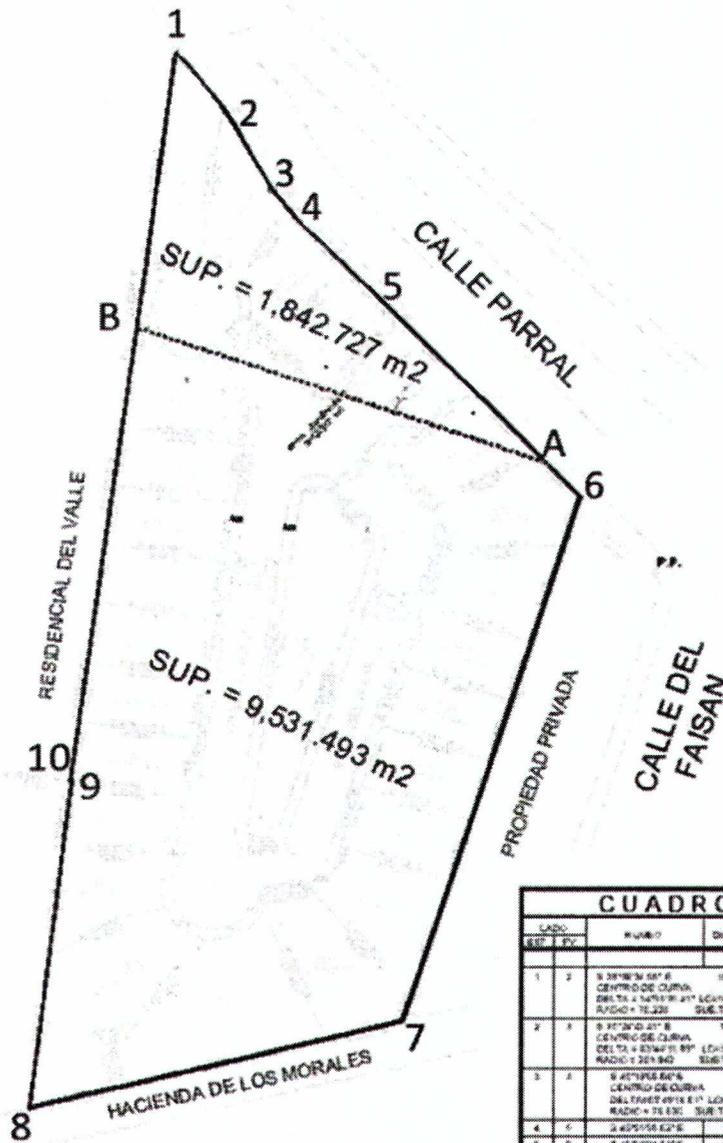


CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO	RUEDA	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLIGANTE
SE	PV			Y	X	
1	2	0°00'00"00" E CENTRO DE QUISA DISEÑO = 10°00'00" E RADIO = 70.000	10.000	1	200.000.000	200.000.000
2	3	0°00'00"00" E CENTRO DE QUISA DISEÑO = 10°00'00" E RADIO = 70.000	10.000	2	200.000.000	200.000.000
3	4	0°00'00"00" E CENTRO DE QUISA DISEÑO = 10°00'00" E RADIO = 70.000	10.000	3	200.000.000	200.000.000
4	5	0°00'00"00" E CENTRO DE QUISA DISEÑO = 10°00'00" E RADIO = 70.000	10.000	4	200.000.000	200.000.000
5	6	0°00'00"00" E CENTRO DE QUISA DISEÑO = 10°00'00" E RADIO = 70.000	10.000	5	200.000.000	200.000.000
6	7	0°00'00"00" E CENTRO DE QUISA DISEÑO = 10°00'00" E RADIO = 70.000	10.000	6	200.000.000	200.000.000
7	8	0°00'00"00" E CENTRO DE QUISA DISEÑO = 10°00'00" E RADIO = 70.000	10.000	7	200.000.000	200.000.000
8	9	0°00'00"00" E CENTRO DE QUISA DISEÑO = 10°00'00" E RADIO = 70.000	10.000	8	200.000.000	200.000.000
9	10	0°00'00"00" E CENTRO DE QUISA DISEÑO = 10°00'00" E RADIO = 70.000	10.000	9	200.000.000	200.000.000
10	11	0°00'00"00" E CENTRO DE QUISA DISEÑO = 10°00'00" E RADIO = 70.000	10.000	10	200.000.000	200.000.000
11	12	0°00'00"00" E CENTRO DE QUISA DISEÑO = 10°00'00" E RADIO = 70.000	10.000	11	200.000.000	200.000.000

SUPERFICIE = 11,377.220 m²



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"RESIDENCIAL DEL VALLE II"**



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO	NÚMERO	Distancia	V	COORDENADAS		COLINDANTE
				X	Y	
1	2	16.90	0	354,917.020	375,547.262	CALLE PARRAL
2	3	19.88	3	354,932.486	375,552.377	CALLE PARRAL
3	4	72.0	0	354,955.822	375,567.352	CALLE PARRAL
4	5	21.42	5	354,970.726	375,577.252	CALLE PARRAL
5	6	51.38	0	354,984.267	375,587.082	CALLE PARRAL
6	7	103.00	7	354,996.426	375,592.937	PROPIEDAD PRIVADA
7	8	76.73	8	354,996.426	375,592.937	HACIENDA DE LOS MORALES
8	9	21.53	5	354,981.187	375,587.737	RESIDENCIAL DEL VALLE
9	10	9.65	5	354,961.266	375,572.646	RESIDENCIAL DEL VALLE
10	1	197.20	7	354,917.020	375,547.262	RESIDENCIAL DEL VALLE

SUPERFICIE = 11,377,220 m²



AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"RESIDENCIAL DEL VALLE II"

AREAS GENERALES		
POLIGONO FRACCTO.:	11,377.220 m²	100.00%
AREA HABITACIONAL:	7,304.874 m²	64.21%
AREA VERDE:	708.704 m²	6.23%
AREA VIAL:	3,363.642 m²	29.56%
NUMERO DE LOTES:	24	

- 3) Dar cumplimiento en tiempo y forma a cada una de las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o administrativas, establecidas.
- 4) 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 Parral**, vialidad secundaria **S-34**, colindante al norte del predio siendo una sección total de 23.00 m, distribuidos de la siguiente manera: con dos arroyos vehiculares de 7.00 m, camellón central de 4.00 m y banquetas a los costados de la sección de 2.50 m
 - **Calle Hacienda de los Morales**, vialidad secundaria **S-17**, colindante al sur del predio siendo una sección total de 26.00 m, distribuidos de la siguiente manera: con dos arroyos vehiculares de 8.50 m., derecho de vía del canal de 5.00 m. y banquetas a los costados de la sección de 2.00 m.
- 5) **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 "**Residencial del Valle II**".
- **Calle Parral**, vialidad secundaria **S-34**, colindante al norte del predio siendo una vialidad consolidada según inspección física, deberá resolver los escurrimientos pluviales hacia el interior de si predio, así como trabajos de mejoramiento de banquetas, arborización e iluminación en la colindancia del desarrollo de sección total de 23.00 m, distribuidos de la siguiente manera: con dos arroyos vehiculares de 7.00 m, camellón central de 4.00 m y banquetas a los costados de la sección de 2.50 m. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras.**
 - **Calle Hacienda de los Morales**, vialidad secundaria **S-17**, colindante al sur del predio deberá realizar los trabajos de urbanización del medio cuerpo correspondiente a la colindancia del desarrollo, siendo una sección total 26.00 m, distribuidos de la siguiente manera: con dos arroyos vehiculares de 8.50 m., derecho de vía del canal de 5.00 m. y banquetas a los costados de la



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"RESIDENCIAL DEL VALLE II"**

sección de 2.00 m. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras.**

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.

- 6) 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.
- 7) Dar cumplimiento a las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o Administrativas señaladas en los oficios por las siguientes Direcciones:
- 8) **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/184/2023**, con fecha 27 de julio de 2023, realizó el Dictamen del Proyecto de Señalamiento Vial horizontal y vertical, para el Fraccionamiento habitacional a denominarse **"Residencial del Valle II"** a ubicarse en la calle Parral 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 y se indican en el plano.

D I C T A M E N

	SR-6	ALTO CON NOMENCLATURA ARMADA TIPO SANDWICH	5 PZAS
	SR-9	LIMITE DE VELOCIDAD DE 30 KM/H	4 PZAS
	SIT-37	NIÑOS JUGANDO ARMADOS TIPO SANDWICH	4 PZAS
	M-6	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA EJE DE CALLES	10 ML
	M-10	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA CRUCE PEATONAL DE TABLETA	112.5 M ²
	M-11	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA LÍNEA DE FRENADO	20 M ²
	M-14	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA FLECHAS DIRECCIONALES DE PISO	10 PZAS
	M-16	PINTURA AMARILLA TRÁFICO PARA GUARNICIÓN EN ESQUINAS DE MANZANAS, ISLETAS, GLORIETAS Y CAMELLONES	361 ML

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 señalar 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.

- 9) **La Dirección General de Servicios Públicos** a través de la **Dirección de Parques y Jardines** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DPYJ/224/2023**, de fecha de .4 de agosto de 2023, a la letra



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"RESIDENCIAL DEL VALLE II"**

dice: "Esta Dirección realizó el seguimiento del trámite, así como la revisión del Proyecto y de los planos **L-01 (arbolado y riego)**, los cuales cumplen satisfactoriamente con los requerimientos establecidos para la emisión del **Dictamen Técnico de Parques y Jardines**, para la aprobación del Fraccionamiento Habitacional "**Residencial del Valle II**" de manera **Positiva**."

- 10) La Dirección de Alumbrado Público** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DAP/865/2023**, de fecha 06 de octubre de 2023, a la letra dice: "aprobamos el proyecto de Alumbrado Público, del Fraccionamiento Habitacional a denominarse "Amara Residencial" a ubicarse en la calle Monte de Toledo cruce con la Calle Sendero del Pétalo de 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".
- 11) La Comisión de Nomenclatura y Monumentos** con número de oficio **REG/AEGR/047/2023** de fecha 2 de marzo de 2023, a la letra dice: "En virtud de que satisface lo dispuesto en los artículos 17, 18 y 21 del Reglamento de Nomenclatura y Monumentos, así como demás aplicables, esta comisión dictamina **A FAVOR** el nombre del anteproyecto del fraccionamiento a ser:

Fraccionamiento: **RESIDENCIAL DEL VALLE II**
Vía Pública: **VALLE DEL HUIZACHE**

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

- 12) La Dirección General de Protección Civil** emitió Dictamen con número de oficio **DGPC/DNT/1485/2023** de fecha 27 de junio de 2023 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."

- i. Se deberá instalar 1 hidratante 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:

➤ **Sobre la Calle Valle del Huizache, frente al Lote 01, como se muestra en el plano de Instalación Hidráulica 1/2 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 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 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



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"RESIDENCIAL DEL VALLE II"**

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.

- f. Se deberá poner especial atención en la topografía del terreno durante la construcción del fraccionamiento, para manejar los desniveles.
- ii. Análisis Hidrológico de la cuenca o subcuenca en que se encuentre el predio.
- iii. 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.

13) La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/5363/2023** de fecha 3 de julio del 2023, que a la letra dice: **"Se aprueba el Estudio Técnico de Urbanización, única y exclusivamente del Fraccionamiento Habitacional "Residencial del Valle II", promovido por PERMASA Grupo Constructor, S.A. de C.V. y/o Ing. Humberto Perusquía Portillo."**

14) La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/DU/5524/2023** de fecha 20 de julio de 2023, en el cual se dictamina que **se autoriza el Dictamen Técnico de Arroyos y Diques** para el proyecto **"Residencial del Valle II"**, 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/1427/2023**. Asimismo, de no iniciarse dentro de un plazo de **180** días, quedará sin efecto esta autorización.

15) La Dirección General de Servicios Públicos, a través del **Departamento de Limpia** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DL/0083/2023** de fecha 18 de julio de 2023, que a la letra dice: **"Esta Dirección llevo a cabo la revisión de la documentación anexa al oficio de referencia, concluyendo que no existe inconveniente en expedir el Dictamen Técnico de Aseo Urbano solicitado; como consecuencia de lo anterior, se le informa a la solicitante que para la prestación del servicio de recolección de basura se debe dar cumplimiento a los siguientes puntos; en el entendido de que en caso de no hacerlo se suspenderá el servicio.**

- a) Los accesos (entradas y salidas), deberán tener una distancia libre mínima de 4.50 mts de ancho y 4 mts de altura, así como las calles y pasajes para permitir el acceso del servicio, de acuerdo a la opinión técnica de las Autoridades competentes en materia.
- b) 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.
- c) 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.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"RESIDENCIAL DEL VALLE II"**

- d) 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.
 - e) 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 le servicio, de acuerdo con el Reglamento de Aseo y Regeneración Urbana del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua.
 - f) 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 la Dirección General de Desarrollo Urbano y demás disposiciones aplicables.
- 16) **La Secretaría de Seguridad Pública Municipal** emite Dictamen de Factibilidad de Cobertura del Servicio de Seguridad Pública Municipal con número oficio **SSPM/CT/178/2023** de fecha 3 de julio de 2023, en el cual determina que existe Factibilidad Positiva de la Cobertura en **"Residencial del Valle II"**.
- 17) **Las áreas municipales (áreas verdes)** deberán equiparse con tomas de agua, descarga de albañal, 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.
- 18) 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 colinden 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**.
- 19) Se deberá de contemplar bardas municipales con una altura mínima de 2.00 m en las áreas jardinadas, áreas verdes y captación pluvial en donde se colinde directamente con lotes habitacionales, esto para ser considerados en áreas de donación y evitar que los vecinos se recorran o tengan acceso directo a estas conforme al Art. 145 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez Chih.
- 20) 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, de acuerdo a la etapa donde se encuentre.**
- 21) 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



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"RESIDENCIAL DEL VALLE II"**

dentro del predio (**asimismo deberá de contar con una pendiente mínima y no realizar un escalón, esto por seguridad de los usuarios**).

- 22) 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.
- 23) 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.
- 24) 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. 135** de la **LAHOTDUCH**.
- 25) 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.
- I. Dentro de este Plan en su capítulo VII.3.3, "refiere que, en las acciones relativas a la edificación, entendiéndose para este efecto, las acciones que impliquen el acondicionamiento del espacio para asentamiento humano mediante la construcción, 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.
- 26) El vaso de captación pluvial que se encuentra ubicado en la manzana 1, lote 1, deberá 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 escalera 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.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"RESIDENCIAL DEL VALLE II"**

- II. Obra de retención de disipación de energía y retención de azolves.
- 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.

27) Para la Entrega-Recepción de obras se deberá dar cumplimiento al **Artículo 239** de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 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.**

28) El fraccionamiento contiene lotes unifamiliares predominantes de 201.00 m² a 300.00 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 2023** para fraccionamientos con las características antes descritas la urbanización por hectárea será de **\$ 2,111,205.31 (DOS MILLONES CIENTO ONCE MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS 31/100 M.N.)**, por lo que el presupuesto total de obras de urbanización será de **\$ 2,401,964.72 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 72/100 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.

29) **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 2023** para fraccionamientos con lotes predominantes de 201.00 m² a 300.00 m² y con una urbanización por etapas de tipo aérea; 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:

- **\$ 720,589.41 (SETECIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 41/100 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.

30) Liquidar en la **TESORERIA MUNICIPAL** por concepto de permiso de **obras de urbanización** de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023** para Condominios Industriales con cualesquiera tamaños de lote y/o unidad privativa, con **una urbanización inmediata tipo subterránea** la cantidad



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"RESIDENCIAL DEL VALLE II"**

aplicada del **1.7%** del total de obras de urbanización antes del inicio de estas obras, por la cantidad de **\$ 40,833.40 (CUARENTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 40/100 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.

31) La Junta Municipal de Agua y Saneamiento con número de oficio Factibilidad **CF-FTB-017/23** con fecha 2 de febrero de 2023, 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 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 2022, de conformidad a lo siguiente:*

- Deberá dar cumplimiento a lo estipulado en el 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 realizar sondeos, 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 prolongar línea de agua recuperada (Línea morada) por todo el frente de su predio e interconectar con las líneas existentes de acuerdo con especificaciones de esta JMAS, así como cerrar circuito por calle Nardos desde la calle Emiliano Zapata hasta la calle Camino Viejo a Zaragoza.
- Deberá contar con cisterna o la infraestructura necesaria para almacenar agua tratada para el riego de sus áreas verdes incluso en los casos que no hubiera la disponibilidad de agua recuperada.
- Deberá contar con un punto de medición 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.
- Cubrir los derechos correspondientes a la conexión y/o, contratación, prestación y disfrute de los servicios de conformidad con la **Tarifa para el cobro del servicio público para el año 2023 de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Juárez**.

32) La Comisión Federal de Electricidad con número de oficio **DP-I'EHM-1160/2022** con fecha 31 de octubre de 2022, que a la letra dice: existe **FACTIBILIDAD** para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al predio localizado en **CALLE PARRAL No. 882 DE LA COLONIA SALVARCAR**, con una superficie de **11,377.220 m²** en esta Ciudad Juárez Chihuahua.

33) Mediante dictamen emitido por la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de la Dirección Jurídica con número de oficio **SA/JUR/HTB/2311/2023 de fecha 6 de noviembre del 2023** se considera determinar **positivamente** la Autorización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar en a denominarse **"Residencial del Valle II"**.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"RESIDENCIAL DEL VALLE II"**

- 34) 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 O, de la LAHOTDUS.
- 35) 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.
- 36) El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura.

RESOLUTIVOS:

Primero: Se aprueba el **Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar** a denominarse "**Residencial del Valle II**", a ubicarse en calle Parral #882 colonia salvarcar de esta Ciudad, con una superficie total de **11,377.220m²**, 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.....

Antonio Dominguez Alderete

REGIDOR ANTONIO DOMINGUEZ ALDERETE

COORDINADOR DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

Ana Carmen Estrada Garcia

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