



M.D.M.  
09 JUL 2024  
10:00am

AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"CRETA RESIDENCIAL-PRIVADA ATICA ETAPAS 1 Y 2"

-----En Ciudad Juárez, Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, al día doce del mes de julio del año dos mil veinticuatro -----

-----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 la **Moral Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.**, en la cual solicita la Autorización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a denominarse "**Creta Residencial-Privada Atica Etapas 1 y 2**" el cual constará de **98 Lotes Habitacionales Unifamiliares**, a ubicarse en **Av. Paseo de los Almendros y Prol. Rancho el Retiro, partido iglesias**, en esta Ciudad, con una superficie total de **54,083.730 m<sup>2</sup>**, 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 el número de **inscripción 7 y 129, libros 6655 y 7268 , sección primera. Folio real 2707751 y 3104587**.
- 3) El Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento, cumple con los lineamientos técnicos establecidos en la normatividad vigente.
- 4) 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/2321/2022** con fecha 24 de agosto de 2022, se considera factible la Transferencia de Potencial Urbano.
- 5) En Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, realizada el día 04 de julio de 2024, se autorizó la propuesta de Cesión Gratuita en Especie, para efectos de que el monto resultante de la superficie correspondiente a equipamiento, la cual es **3,245.024 m<sup>2</sup>** 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.

**Considerandos:**

- 1) Respetar y dar cumplimiento a lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo con número de oficio **DGDU/LUS-8887/2024**, con fecha de 28 de junio de 2024, misma que se expidió con zonificación permitida de **H-40 y SH-2/40** (Habitacional y Servicios y Habitación).



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"CRETA RESIDENCIAL-PRIVADA ATICA ETAPAS 1 Y 2"**

2) El desglose de superficies con base en el Dictamen Técnico de Topografía con número de oficio **DGOP/4762/2023** con fecha 03 de mayo de 2023, emitido por la **Dirección General de Obras Públicas** a través de **Departamento de Topografía**, es el siguiente:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN			
LADO	RUMBO	DISTANCIA	COLINDANTE
EST	PV		
1	2	S 04°42'34" W	15.779 PROL. PASEO DE LOS ALMENDROS
2	3	S 08°30'28" W	6.116 PROL. PASEO DE LOS ALMENDROS
3	4	S 14°15'07" W	4.179 PROL. PASEO DE LOS ALMENDROS
4	5	S 17°40'49" W	225.991 PROL. PASEO DE LOS ALMENDROS
5	6	S 041°09'00" W	64.818 PROL. RAMÓN RIVERA LARA
6	7	N 04°32'11" W	10.655 PROL. RAMÓN RIVERA LARA
7	8	N 01°16'14" W	57.236 PROL. RAMÓN RIVERA LARA
8	9	S 04°50'30" W	2.930 PROL. RAMÓN RIVERA LARA
9	10	S 00°18'32" W	23.082 PROL. RAMÓN RIVERA LARA
		DELTA = 11°45'56" LC= 23,122	
		RADIO = 112,600 SI= 11.602	
10	11	S 06°06'07" W	15.907 PROL. RAMÓN RIVERA LARA
11	12	S 05°16'33" W	60.803 PROL. RAMÓN RIVERA LARA
12	13	S 04°49'27" W	49.918 PROL. RAMÓN RIVERA LARA
13	14	S 04°35'06" W	1.292 PROL. RAMÓN RIVERA LARA
14	15	N 03°34'53" E	75.822 PROPIEDAD PRIVADA
15	16	N 05°16'44" E	17.320 PROPIEDAD PRIVADA
16	17	N 04°07'47" E	94.033 PROPIEDAD PRIVADA
17	18	N 04°50'22" E	18.727 PROPIEDAD PRIVADA
18	19	N 05°50'34" E	74.540 PROPIEDAD PRIVADA
19	20	N 05°59'12" E	138.524 PROPIEDAD PRIVADA
20	21	N 07°57'52" E	3.278 PROPIEDAD PRIVADA
21	22	N 08°35'19" W	181.910 RESERVA DEL PROMOTOR
22	23	N 08°35'19" W	21.265 PROPIEDAD PRIVADA
23	24	N 07°54'15" W	8.819 PROPIEDAD PRIVADA
24	25	N 01°14'13" W	9.497 PROPIEDAD PRIVADA

25	26	N 081333" W	5.307	PROPIEDAD PRIVADA
26	27	N 053124" W	5.132	PROPIEDAD PRIVADA
27	28	N 040319" W	12.990	PROPIEDAD PRIVADA
28	29	N 063553" W	6.737	PROPIEDAD PRIVADA
29	30	N 062608" W	16.256	PROPIEDAD PRIVADA
30	31	N 081432" W	9.456	PROPIEDAD PRIVADA
31	32	S 081150" W	5.857	PROPIEDAD PRIVADA
32	33	S 032326" W	9.107	PROPIEDAD PRIVADA
33	34	S 034503" W	5.782	PROPIEDAD PRIVADA
34	35	S 012630" W	9.009	PROPIEDAD PRIVADA
35	36	S 061935" W	3.861	PROPIEDAD PRIVADA
36	37	S 032750" W	53.679	PROPIEDAD PRIVADA
37	38	S 022806" W	13.386	PROPIEDAD PRIVADA
38	39	S 055538" W	7.477	PROPIEDAD PRIVADA
39	40	S 073013" W	1.099	PROPIEDAD PRIVADA
40	41	N 081207" W	1.472	PROPIEDAD PRIVADA
41	42	N 030947" W	1.276	PROPIEDAD PRIVADA
42	43	N 084504" E	36.506	PROPIEDAD PRIVADA
43	44	N 065817" E	1.861	PROPIEDAD PRIVADA
44	45	N 105358" E	7.117	PROPIEDAD PRIVADA
45	46	N 043808" E	54.492	PROL. RANCHO EL RETIRO OTE.
46	47	N 083742" E	57.715	PROL. RANCHO EL RETIRO OTE.
		DELTA = 08°37'42" LC= 45.378		
		RADIO = 411.000 SI= 28.929		
47	48	S 072043" E	25.851	PROL. RANCHO EL RETIRO OTE.
48	49	S 070336" E	44.809	PROL. RANCHO EL RETIRO OTE.
		DELTA = 28°34'15" LC= 45.378		
		RADIO = 91.000 SI= 23.171		
49	50	S 064629" E	261.851	PROL. RANCHO EL RETIRO OTE.
50	1	S 090243" E	54.895	PROL. RANCHO EL RETIRO OTE.

**SUPERFICIE = 54,083.730 m<sup>2</sup>**

Polígono general con una superficie de **54,083.730 m<sup>2</sup>**, se anexa polígono y desglose de áreas.

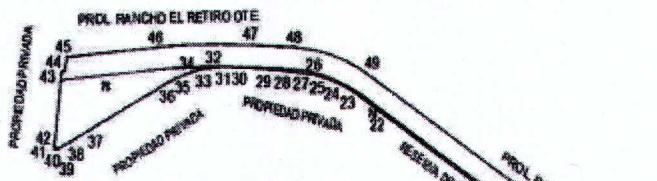


AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"CRETA RESIDENCIAL-PRIVADA ETAPAS 1 Y 2"

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

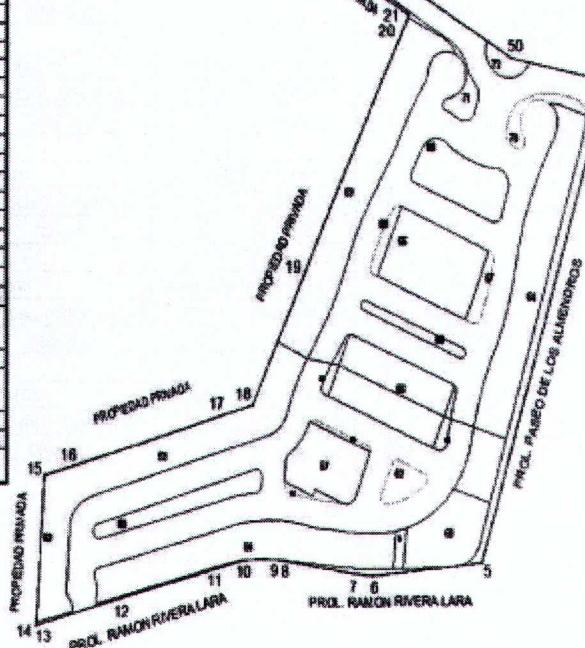
LADO EST / OTE	PARCELA	DISTANCIA	CONTINENTE
1 2	S 094234° N	15.779	PROL. PASEO DE LOS ALMENDROS
3 5	S 083536° N	11.118	PROL. PASEO DE LOS ALMENDROS
3 4	S 043127° N	4.179	PROL. PASEO DE LOS ALMENDROS
4 6	S 043145° N	22.397	PROL. PASEO DE LOS ALMENDROS
5 6	S 043135° N	14.818	PROL. RANCHO PHEA LARA
6 7	S 043111° N	14.858	PROL. RANCHO PHEA LARA
7 8	S 043111° N	14.238	PROL. RANCHO PHEA LARA
8 9	S 043235° N	2.838	PROL. RANCHO PHEA LARA
9 10	S 043132° N 0034 = 174.650° LON 22.122 RAD = 118.000 S= 11.800	31.865	PROL. RANCHO PHEA LARA
10 11	S 043137° N	15.850	PROL. RANCHO PHEA LARA
11 12	S 043132° N	15.803	PROL. RANCHO PHEA LARA
12 13	S 043127° N	15.818	PROL. RANCHO PHEA LARA
13 14	S 043135° N	1.292	PROL. RANCHO PHEA LARA
14 15	N 025453° E	78.823	PROPIEDAD PRIVADA
15 16	N 025444° E	17.826	PROPIEDAD PRIVADA
16 17	N 025437° E	94.833	PROPIEDAD PRIVADA
17 18	N 025432° E	18.221	PROPIEDAD PRIVADA
18 19	N 025434° E	74.446	PROPIEDAD PRIVADA
19 20	N 025431° E	158.824	PROPIEDAD PRIVADA
20 21	N 025437° E	4.278	PROPIEDAD PRIVADA
21 22	N 025437° E	161.918	RESERVA DEL PROMOTOR
22 23	N 025437° E	31.268	PROPIEDAD PRIVADA
23 24	N 025434° E	8.819	PROPIEDAD PRIVADA
24 25	N 025437° E	9.497	PROPIEDAD PRIVADA

PROL. RANCHO EL RETIRO OTE.



25	26	S 071132° N	5.307	PROPIEDAD PRIVADA
26	27	N 025134° N	5.102	PROPIEDAD PRIVADA
27	28	N 043110° N	12.986	PROPIEDAD PRIVADA
28	29	N 043105° N	8.197	PROPIEDAD PRIVADA
29	30	N 043105° N	16.256	PROPIEDAD PRIVADA
30	31	N 043132° N	9.465	PROPIEDAD PRIVADA
31	32	S 043110° N	8.093	PROPIEDAD PRIVADA
32	33	S 043105° N	8.107	PROPIEDAD PRIVADA
33	34	S 043105° N	5.762	PROPIEDAD PRIVADA
34	35	S 043132° N	9.908	PROPIEDAD PRIVADA
35	36	S 043132° N	2.821	PROPIEDAD PRIVADA
36	37	S 043132° N	53.076	PROPIEDAD PRIVADA
37	38	S 043132° N	13.096	PROPIEDAD PRIVADA
38	39	S 043132° N	7.477	PROPIEDAD PRIVADA
39	40	S 043132° N	1.080	PROPIEDAD PRIVADA
40	41	S 043132° N	1.472	PROPIEDAD PRIVADA
41	42	N 025147° N	1.274	PROPIEDAD PRIVADA
42	43	N 025147° E	36.358	PROPIEDAD PRIVADA
43	44	N 025147° E	1.881	PROPIEDAD PRIVADA
44	45	N 025147° E	3.217	PROPIEDAD PRIVADA
45	46	N 025147° E	54.486	PROL. RANCHO EL RETIRO OTE.
46	47	N 025147° E 0034 = 025147° LON 22.1702 RAD = 411.000 S= 28.008	33.274	PROL. RANCHO EL RETIRO OTE.
47	48	S 043105° E	23.661	PROL. RANCHO EL RETIRO OTE.
48	49	S 043105° E	44.846	PROL. RANCHO EL RETIRO OTE.
49	50	S 043105° E 0034 = 025147° LON 22.1702 RAD = 411.000 S= 28.008	19 - 22.171	PROL. RANCHO EL RETIRO OTE.
50	1	S 043105° E	24.895	PROL. RANCHO EL RETIRO OTE.

SUPERFICIE = 54,083.730 m<sup>2</sup>





**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"CRETA RESIDENCIAL-PRIVADA ATICA ETAPAS 1 Y 2"**

ETAPA 1		
MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m <sup>2</sup> )
53	1	279.992
53	2	224.660
53	3	231.158
53	4	222.258
53	5	218.849
53	6	221.217
53	7	222.190
53	8	216.898
53	9	228.887
53	10	218.826
53	11	217.542
53	12	225.062
53	13	259.392
53	14	223.643
53	15	224.154
53	16	243.238
53	17	230.021
TOTAL DE MANZANA		3,887.987
MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m <sup>2</sup> )
54	1	204.674
54	2	190.675
54	3	215.459
54	4	231.391
54	5	240.186
54	6	241.980
54	7	236.640
54	8	224.401
54	9	211.508
54	10	206.806
54	11	210.901
54	12	272.234
54	13	213.001
54	14	214.478
54	15	235.477
TOTAL DE MANZANA		3,346.761

MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m <sup>2</sup> )
55	1	219.520
55	2	219.520
55	3	219.520
55	4	219.520
55	5	219.520
55	6	190.400
55	7	190.400
55	8	190.400
55	9	190.400
55	10	190.400
TOTAL DE MANZANA		2,049.600
MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m <sup>2</sup> )
56	1	193.688
56	2	190.400
56	3	190.400
56	4	190.400
56	5	190.400
56	6	193.613
TOTAL DE MANZANA		1,148.901
MANZANA	LOTE	AREA JARD. (m <sup>2</sup> )
64	2	46.746
TOTAL DE MANZANA		46.746
MANZANA	LOTE	AREA JARD. (m <sup>2</sup> )
65	2	46.927
TOTAL DE MANZANA		46.927
MANZANA	LOTE	AREA VERDE (m <sup>2</sup> )
66	1	324.058
TOTAL DE MANZANA		324.058
MANZANA	LOTE	AREA VERDE (m <sup>2</sup> )
67	1	243.190

MANZANA	LOTE	AREA JARD. (m <sup>2</sup> )
68	1	198.428
TOTAL DE MANZANA		198.428
MANZANA	LOTE	AREA VERDE (m <sup>2</sup> )
69	1	1354.639
TOTAL DE MANZANA		1,354.639
MANZANA	LOTE	AREA VERDE (m <sup>2</sup> )
70	1	353.460
TOTAL DE MANZANA		353.460
MANZANA	LOTE	AREA VERDE (m <sup>2</sup> )
71	1	350.157
TOTAL DE MANZANA		350.157
MANZANA	LOTE	AREA VERDE (m <sup>2</sup> )
72	1	250.127
TOTAL DE MANZANA		250.127
MANZANA	LOTE	RESERVA "D" (m <sup>2</sup> )
74	1	306.727
MANZANA	LOTE	CAPT. PLUVIAL (m <sup>2</sup> )
75	1	1,461.951





**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"CRETA RESIDENCIAL-PRIVADA ATICA ETAPAS 1 Y 2"**

ETAPA 2		
MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m <sup>2</sup> )
53	18	221.906
53	19	222.597
53	20	231.723
53	21	288.631
53	22	194.935
53	23	195.973
53	24	196.000
53	25	196.000
53	26	196.000
53	27	196.000
53	28	196.000
53	29	196.000
53	30	196.001
53	31	291.088
53	32	275.610
53	33	277.441
53	34	190.400
53	35	190.634
53	36	260.637
TOTAL DE MANZANA		4,213.526
MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m <sup>2</sup> )
54	16	223.096
54	17	216.895
54	18	234.084
TOTAL DE MANZANA		674.085
MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m <sup>2</sup> )
56	7	193.800
56	8	190.400
56	9	190.400
56	10	190.400
56	11	190.400
56	12	193.800
TOTAL DE MANZANA		1,149.200

MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m <sup>2</sup> )
57	1	231.182
57	2	237.376
57	3	237.271
57	4	188.016
57	5	223.069
57	6	231.719
TOTAL DE MANZANA		1,348.633
MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m <sup>2</sup> )
58	1	249.942
58	2	196.000
58	3	196.000
58	4	196.000
58	5	196.000
58	6	196.000
58	7	197.173
58	8	212.496
58	9	224.330
58	10	229.377
58	11	219.846
58	12	207.883
58	13	201.753
58	14	201.622
58	15	202.070
58	16	204.745
TOTAL DE MANZANA		3,331.237
MANZANA	LOTE	CAPT. PLUVIAL (m <sup>2</sup> )
59	1	1363.779
TOTAL DE MANZANA		1,363.779
MANZANA	LOTE	AREA VERDE (m <sup>2</sup> )
60	1	934.205

MANZANA	LOTE	AREA JARD. (m <sup>2</sup> )
61	1	101.360
TOTAL DE MANZANA		101.360
MANZANA	LOTE	AREA VERDE (m <sup>2</sup> )
62	1	385.670
TOTAL DE MANZANA		385.670
MANZANA	LOTE	AREA JARD. (m <sup>2</sup> )
63	1	82.975
TOTAL DE MANZANA		82.975
MANZANA	LOTE	AREA JARD. (m <sup>2</sup> )
64	1	98.199
TOTAL DE MANZANA		98.199
MANZANA	LOTE	AREA JARD. (m <sup>2</sup> )
65	1	83.797
TOTAL DE MANZANA		83.797
MANZANA	LOTE	SERVIDUMBRE (m <sup>2</sup> )
73	1	116.395
TOTAL DE MANZANA		116.395





**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"CRETA RESIDENCIAL-PRIVADA ATICA ETAPAS 1 Y 2"**

ÁTICA ETAPA 1		
USO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
HABITACIONAL	10,436.249 m <sup>2</sup>	33.43%
DONACION	4,629.693 m <sup>2</sup>	14.83%
DESGLOSE DE DONACION	area verde	2,875.631 m <sup>2</sup>
	captacion pluvial	1,461.951 m <sup>2</sup>
	area jardinada	292.101 m <sup>2</sup>
VIALIDAD	15,845.904 m <sup>2</sup>	50.78%
RESERVA DEL PROMOTOR	306.727 m <sup>2</sup>	0.98%
TOTAL DEL PREDIO	31,218.563 m <sup>2</sup>	100.00%
TOTAL VIVIENDAS		48

ÁTICA ETAPA 2		
USO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
HABITACIONAL	10,716.681 m <sup>2</sup>	46.87%
DONACION	3,049.985 m <sup>2</sup>	13.34%
DESGLOSE DE DONACION	area verde	1,319.875 m <sup>2</sup>
	captacion pluvial	1,363.779 m <sup>2</sup>
	area jardinada	366.331 m <sup>2</sup>
SERVIDUMBRE JMAS	116.395 m <sup>2</sup>	0.51%
VIALIDAD	8,982.106 m <sup>2</sup>	39.28%
TOTAL DEL PREDIO	22,885.187 m <sup>2</sup>	100.00%
TOTAL VIVIENDAS		50

ÁTICA ETAPAS 1 Y 2		
USO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
HABITACIONAL	21,152.930 m <sup>2</sup>	39.11%
DONACION	7,679.668 m <sup>2</sup>	14.20%
DESGLOSE DE DONACION	area verde	4,195.508 m <sup>2</sup>
	captacion pluvial	2,825.730 m <sup>2</sup>
	area jardinada	658.432 m <sup>2</sup>
SERVIDUMBRE JMAS	116.395 m <sup>2</sup>	0.22%
VIALIDAD	24,829.010 m <sup>2</sup>	45.90%
RESERVA DEL PROMOTOR	306.727 m <sup>2</sup>	0.57%
TOTAL DEL PREDIO	54,083.730 m <sup>2</sup>	100.00%
TOTAL VIVIENDAS		98

DONACIÓN PARA EQUIPAMIENTO POR TPU		
USO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
TOTAL DE DONACIÓN PARA EQ	3,245.024 m <sup>2</sup>	6.00%

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 Rancho el Retiro** Vialidad Secundaria **S-17**, sección total de 22.00 m, distribuidos de la siguiente manera: dos banquetas de 4.50 m, y un arroyo de 13.00 m.
- **Prol. Avenida los Almendros** vialidad secundaria **S-8**, sección total de 18.00 m, distribuidos de la siguiente manera: dos banquetas de 2.50 m, y un arroyo de 13.00 m.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"CRETA RESIDENCIAL-PRIVADA ÁTICA ETAPAS 1 Y 2"**

- **Prol. Ramón Rivera Lara** vialidad secundaria **S-38**, sección total de 25.10 m, distribuidos de la siguiente manera: dos banquetas de 2.50 m, un arroyo de 8.60, camellón central de 3.00 y un arroyo de 8.50 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 "**Creta Residencial – Privada Ática etapas 1 y 2**".

- **Calle Rancho el Retiro Oriente**, vialidad secundaria **S-17**, que colinda al norte del predio, deberá estar terminada al 100% como se indica en el acuerdo de probación CR/018/2021 de Creta Residencial – Privada Calcis 2, esto por ser el acceso principal a su desarrollo, siendo una sección total de 22.00 m, distribuidos de la siguiente manera: dos banquetas de 4.50 m c/u, y un arroyo vehicular 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.**
- **Prol. Av. de los Almendros**, vialidad secundaria **S-8**, que colinda al oriente del predio, deberá urbanizar el medio cuerpo en el tramo que colinda a su predio, siendo una sección total de 18.00 m, distribuidos de la siguiente manera: dos banquetas de 2.50 m c/u, y un arroyo vehicular 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.**
- **Prol. Ramón Rivera Lara**, vialidad secundaria **S-38**, que colinda al sur del predio, deberá urbanizar medio cuerpo en el tramo colindante a su predio, siendo una sección total de 25.10 m, distribuidos de la siguiente manera: dos banquetas de 2.50 m c/u, un arroyo vehicular de 8.60, camellón central de 3.00 m y un arroyo vehicular de 8.60 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 escorrentimientos 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.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"CRETA RESIDENCIAL-PRIVADA ÁTICA ETAPAS 1 Y 2"**

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/0133/2023**, con fecha 9 de junio de 2023, realizó el Dictamen del Proyecto de Señalamiento Vial horizontal y vertical, para el Fraccionamiento habitacional a denominarse "**Creta Residencial - Privada Ática Etapa 1 y 2**" a ubicarse en Av. Paseo de los Almendros y Prol. Rancho el Retiro, Partido Iglesias 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.

**D I C T A M E N**

		ETAPA 1	ETAPA 2	VIALIDAD EXTERNA
SR-5	ALTO CON NOMENCLATURA ARMADA TIPO SANDWICH	9 PZAS	6 PZAS	_____
SR-9	LÍMITE DE VELOCIDAD DE 30 KM/H	7 PZAS	6 PZAS	_____
SR-26	PROHIBIDO SEGUIR DE FRENTES	1 PZAS	_____	_____
ST-37	NIÑOS JUGANDO ARMADOS TIPO SANDWICH CON TABLERO ADICIONAL DE 30 KM/H	7 PZAS	3 PZAS	_____
ST-32	CRUCE PEATONAL	6 PZAS	2 PZAS	_____
M-7	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA DIVISIÓN DE CARRIL	_____	204 ML	783 ML
M-8	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA EJE DE CALLES	411 ML	257 ML	_____
M-10	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA CRUCE PEATONAL DE TABLETA	232.8 M <sup>2</sup>	234 M <sup>2</sup>	234 M <sup>2</sup>
M-11	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA LÍNEA DE FRENADO	28.8 M <sup>2</sup>	17.28 M <sup>2</sup>	_____
M-14	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA FLECHAS DIRECCIONALES DE PISO	18 PZAS	22 PZAS	_____
M-15	PINTURA AMARILLA TRÁFICO PARA GUARNICIÓN EN ESQUINAS DE MANZANAS, ISLETAS, GLORIETAS Y CAMELLONES	700 ML	600 ML	611 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 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.

9) **La Dirección General de Servicios Públicos** a través de la **Dirección de Parques y Jardines** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DPYJ/108/2023**, de fecha de 4 de mayo de 2023, a la letra dice: "Esta Dirección realizo el seguimiento del trámite, así como la revisión del proyecto y de los planos **F-100, F101, PLU-01, PLU-02, PLU-03, AV-12, AV-14, AV-16, AV-18, AV-20, R-01, R-02, R-03, R-06, R-07, R-08, R-10, R-11, R-12, R-13, R-14**, los cuales cumplen satisfactoriamente con los requerimientos establecidos para la emisión del **Dictamen Técnico de Parques y Jardines**, para la aprobación del Fraccionamiento Habitacional "**Creta Residencial - Privada Ática etapas 1 y 2**", de manera **Positiva**".



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"CRETA RESIDENCIAL-PRIVADA ÁTICA ETAPAS 1 Y 2"**

10) **La Dirección de Alumbrado Público** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DAP/699/2023**, de fecha 09 de junio de 2023, a la letra dice: "aprobamos el proyecto de Alumbrado Público, del Fraccionamiento Habitacional a denominarse "Creta Residencial – Privada Ática etapas I y II a ubicarse en la Calle Prolongación Rancho el Retiro Ote. Intersección con la Calle Prolongación Paseo de los Almendros 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/ETV/1148/2021** de fecha 28 de julio de 2021, a la letra dice: "En virtud de que no contraviene lo dispuesto en el Reglamento de Nomenclatura y Monumentos, esta comisión dictamina **A FAVOR** el nombre del fraccionamiento "**Creta Residencial – Privada Ática**", así como el nombre de las vialidades denominadas: **Egas, Egas Norte, Egas Sur, Egas Poniente, Egas Oriente, Argos Norte, Argos Sur, Apolonia, Arcadia, Arcadia Poniente.**"

NOTA: 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/1069/2023** de fecha 03 de mayo 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."

1. Se deberán instalar 2 hidratantes 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 para su instalación de acuerdo a los planos presentados ante esta Dirección:

- **En la Calle Egas Poniente, frente al área verde en la Manzana 68, Lote 01 tal como se muestra en el plano de Instalación Hidráulica 2/3 presentado.**
- **En la Calle Egas Poniente, frente al área verde en la Manzana 60, Lote 01 tal como se muestra en el plano de Instalación Hidráulica 2/3 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.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"CRETA RESIDENCIAL-PRIVADA ÁTICA ETAPAS 1 Y 2"**

- 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 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.
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.

**13) La Dirección General de Obras Públicas** emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/5192/2023** de fecha 12 de junio de 2023, por medio del cual **SE APRUEBA el Estudio Técnico de Urbanización**, única y exclusivamente del Fraccionamiento Habitacional a denominarse "**Creta Residencial – Privada Ática etapas I y II**", promovido por **Ruba desarrollos, S.A. de C.V.** y/o Lic. Miguel Ángel Moran Cruz.

Proyecto	Aprobado	No Aprobado
1)Estudio Mecánica de Suelos (Estructura de Pavimento)	Aprobado	
2)Proyecto de Rasantes	Aprobado	
3)Proyecto de Agua Potable aprobado por la J.M.A.S.	Revisado	
4)Proyecto de Alcantarillado aprobado por la J.M.A.S.	Revisado	

Folio J.M.A.S.: **106 20**

Fecha:**26/10/20**

- El asfalto deberá ser **PG 76-22 modificado con polímero**.
- El riego de liga deberá ser **ECR-65** con una razón de **0.4 a 0.6 lt/m<sup>2</sup>**



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"CRETA RESIDENCIAL-PRIVADA ÁTICA ETAPAS 1 Y 2"**

• El riego de liga deberá ser **ECI-60** con una razón de **1.2 a 1.5 lt/m<sup>2</sup>**.

14) La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/DU/5010/2023** de fecha 26 de mayo de 2023, en el cual se dictamina que se **autoriza el Dictamen Técnico de Arroyos y Diques** para el proyecto "**Creta Residencial – Privada Ática etapas 1 y 2**", 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/0835/2023**. Así mismo, 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/0057/2023** de fecha 02 de mayo de 2023, 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 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.

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 las 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 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 le servicio, de acuerdo con el Reglamento de Aseo y Regeneración Urbana del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"CRETA RESIDENCIAL-PRIVADA ATICA ETAPAS 1 Y 2"**

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 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 **CT/006/2023** de fecha 08 de mayo de 2023, en el cual determina que existe Factibilidad Positiva de la Cobertura en "**Creta Residencial – Privada Ática etapas 1 y 2**".

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.

<b>Áreas Verdes Etapa 1</b>	
<b>MANZANA</b>	<b>SUPERFICIE</b>
66	324.058 m <sup>2</sup>
67	243.190 m <sup>2</sup>
69	1,354.639 m <sup>2</sup>
70	353.460 m <sup>2</sup>
71	350.157 m <sup>2</sup>
72	250.127 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>2,875.631 m<sup>2</sup></b>

<b>Áreas Verdes Etapa 2</b>	
<b>MANZANA</b>	<b>SUPERFICIE</b>
60	934.205 m <sup>2</sup>
62	385.670 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1,319.875 m<sup>2</sup></b>

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 colindan con vialidades



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"CRETA RESIDENCIAL-PRIVADA ATICA ETAPAS 1 Y 2"**

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 éstas 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 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/m<sup>2</sup>, riego de liga ECR-65 0.4 a 0.6 lt/m<sup>2</sup>**, 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



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"CRETA RESIDENCIAL-PRIVADA ATICA ETAPAS 1 Y 2"**

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/5010/2023** de fecha 26 de mayo de 2023.

- 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)** Los vasos de captación pluvial que se encuentran ubicados en la manzana 75, lote 1, y en la Manzana 59, Lote 1, deberán de cumplir con todo lo indicado en **el RDUS 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.

**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



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"CRETA RESIDENCIAL-PRIVADA ATICA ETAPAS 1 Y 2"**

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 101.00 m<sup>2</sup> a 200.00 m<sup>2</sup> 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 2024** para fraccionamientos con las características antes descritas la urbanización por hectárea será de **\$ 1,469,170.94 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL, CIENTO SETENTA PESOS 99/100 M.N.)**, por lo que el presupuesto total de obras de urbanización será de **\$ 7,945,824.44 (Siete MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOSIENTOS VEINTICUATRO PESOS 44/100 M.N.)**, desglosados de la siguiente manera:

- **ETAPA 1 \$ 4,586,540.55 (CUATRO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS 55/100 M.N.).**
- **ETAPA 2 \$ 3,359,283.88 (TRES MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 88/100 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 2024** para fraccionamientos con lotes predominantes de 101.00 m<sup>2</sup> a 200.00 m<sup>2</sup> 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:

- **ETAPA 1 \$ 1,375,962.16 (UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y UN PESOS 45/100 M.N.).**
- **ETAPA 2 \$ 1,007,785.16 (UN MILLÓN DOSCIENTOS QUINCE MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 08/100 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.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"CRETA RESIDENCIAL-PRIVADA ATICA ETAPAS 1 Y 2"**

**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 2024** para Condominios Industriales con cualesquiera tamaños de lote y/o unidad privativa, con **una urbanización inmediata tipo subterránea** la cantidad aplicada del **1.7%** del total de obras de urbanización antes del inicio de estas obras, por la cantidad de **\$ 135,079.01 (CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SETENTA Y NUEVE PESOS 01/100 M.N.)**, desglosados de la siguiente manera:

- **ETAPA 1 \$ 77,971.18 (SETENTA Y Siete MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN PESOS 18/100 M.N.).**
- **ETAPA 2 \$ 57,107.82 (CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO SIETE PESOS 82/100 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)** **La Junta Municipal de Agua y Saneamiento** con número de oficio **OF.JMASDT-609-21** con fecha 08 de octubre de 2021, que a la letra dice: En relación con su oficio recibido el 04 de octubre del año en curso en el que solicita la actualización del Dictamen Técnico CF-FTB-123/20 el cual fue otorgado para un predio localizado en Av. Ejército nacional, sin número, Partido iglesias, en esta ciudad el 24 de septiembre del año 2020, en el que pretenden realizar un desarrollo de 352 lotes habitacionales, le comentó lo siguiente:

Su Factibilidad, como se mencionó anteriormente, tuvo vigencia de un año, dentro de ese tiempo ustedes presentaron revisión de su proyecto y éste fue aprobado el 26 de octubre del año 2020 con folio 106/20. Al contar con un proyecto aprobado no consideramos necesario actualizar su factibilidad, a menos que el proyecto en cuestión sufra alguna modificación mayor. Por esta razón no estamos en condiciones de otorgarle una nueva factibilidad, por el contrario, le pedimos dar continuidad a su proyecto hasta cumplir con la contratación de los servicios solicitados.

**32)** **La Comisión Federal de Electricidad** con número de oficio **DP-I'JRV-753/2021** con fecha 5 de agosto de 2021, que a la letra dice: existe **FACTIBILIDAD** para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al predio Fraccionamiento Creta Residencial localizado en Av. Ejército Nacional entre Paseo de la Victoria y Rancho Mesteñas, con una superficie de 239,856.358 m<sup>2</sup>, en esta Ciudad Juárez Chihuahua.

**33)** La empresa "**Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., queda obligada al cumplimiento de un Convenio de Cesión Gratuita en Especie**, 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**.

**34)** dictamen emitido por la Secretaria del H. Ayuntamiento por medio de la Dirección Jurídica con número de oficio **SA/JUR/HTB/1273/2024 de fecha 03 de Julio del 2024** se considera determinar



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"CRETA RESIDENCIAL-PRIVADA ATICA ETAPAS 1 Y 2"**  
**positivamente** la Autorización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar en a denominarse "**Creta Residencial-Privada Atica Etapas 1 y 2**".

**35)** El inmueble reporta hipoteca segun inscripción 88 del libro 3934 de la sección segunda, por ende, el presente dictamen queda condicionado a la cancelación de la hipoteca al momento de solicitar la protocolización.

**36)** 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.

**37)** 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.

**38)** 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 "Creta Residencial-Privada Atica Etapas 1 y 2"**, 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.....



AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"CRETA RESIDENCIAL-PRIVADA ATICA ETAPAS 1 Y 2"

REGIDORES INTEGRANTES DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

REGIDOR ANTONIO DOMINGUEZ ALDERETE  
COORDINADOR

REGIDORA ANA CARMEN ESTRADA GARCIA  
SECRETARIA



HONORABLE CUERPO  
DE REGIDORES

REGIDORA MIREYA PORRAS ARMENDARIZ  
VOCAL