



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Departamento: H. CUERPO DE
REGIDORES

Oficio: REG/ADA/091/2024



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

M. Ortiz
20 AGO 2024

14:00 hrs

ACUSE DE RECIBIDO

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 a la actualización técnica para la autorización del Fraccionamiento Habitacional denominado "**Boca del Rio Etapa II**", ubicado en calle Rivera de Conchos S/N al oriente de la ciudad, a solicitud del **Ing. Francisco Javier Muñoz Sánchez** en su carácter de Representante legal de la moral **DYM Ingenieros Constructores, S.A. de C.V.**

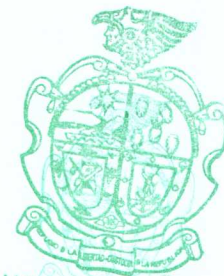
Esta Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, solicita se sirva a incluir el Dictamen y Puntos de Acuerdo, mismos que se encuentran anexos al presente, dentro del Orden del Día de la próxima Sesión del Honorable Cabildo.

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

ATENTAMENTE:

CD. JUÁREZ, CHIH. A 14 DE AGOSTO DEL 2024

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



HONORABLE CUERPO
DE REGIDORES
DE REGIDORES



M. Ortiz
20 AGO 2024

14:00 hrs

ACUSE DE RECIBIDO

**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"BOCA DEL RIO ETAPA II"**

-----En Ciudad Juárez, Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, **al día veintiocho del mes de agosto del año dos mil veinticuatro** -----

-----Visto para resolver el expediente formado con motivo de la solicitud presentada por el Ing. Francisco Javier Muñoz Sánchez, en su carácter de representante legal de la moral **DYM Ingenieros Constructores, S.A. de C.V.**, en la cual solicita la Modificación y Actualización Técnica para la Autorización del Fraccionamiento Habitacional denominado **"BOCA DEL RIO ETAPA II"**, ubicado en calle Rivera de Conchos S/N al oriente de esta Ciudad, a lo cual le comunicamos lo siguiente: -----

ANTECEDENTES:

Primero) El fraccionamiento habitacional **"BOCA DEL RIO ETAPA I Y II"**, fue aprobado por el H. Ayuntamiento bajo el oficio No. **CR/117/2008** con fecha del 11 de septiembre del 2008 al Ing. Francisco Javier Muñoz Sánchez, director general de DYM Ingenieros Constructores S.A. de C.V., el cual constara de 464 lotes habitacionales, ubicado en la calle Rivera de Conchos, al oriente de esta ciudad.

Segundo) El fraccionamiento tuvo la **Primera modificación** mediante el oficio **CR/137/2008** con fecha de 9 de octubre del 2008 al Ing. Francisco Javier Muñoz Sánchez representante legal de DYM Ingenieros Constructores S.A. de C.V., la cual consiste en el aumento del lote 16, manzana 15 al área de donación municipal, quedando un total de 463 lotes habitacionales. **Segunda modificación** mediante el oficio **CR/044/2010** con fecha 12 de agosto del 2010 al Ing. Francisco Javier Muñoz Sánchez, representante legal de DYM Ingenieros Constructores S.A. de C.V. la cual consiste en la división de la etapa II en tres secciones quedando etapa II-A, II-B y II-C. **Tercera modificación** mediante el oficio **CR/030/2015** con fecha de 02 de octubre de 2015 al Lic. Emanuel Iván Gallegos Tinoco, representante legal de Constructora YVA S.A. de C.V. en la cual interviene una superficie de 31,291.660 m² propiedad de Constructora YVA S.A. de C.V., que afecta una fracción de la etapa II-B y al totalidad de la etapa II-C, generando la etapa III al fusionar esa superficie en una sola etapa, dentro de esa nueva etapa se modifica el interior de las manzanas habitacionales para lograr 139 lotes tipo de 126.00 m², en lugar de los 147 lotes tipo de 120.060 m² que existían anteriormente. Para esta modificación no se afecta el trazo de las vialidades, ni las áreas de donación planteadas originalmente. **Cuarta modificación** mediante el oficio **CR/023/2016** con fecha 22 de septiembre del 2016 al Ing. Francisco Javier Muñoz Sánchez, representante legal de DYM Ingenieros Constructores S.A. de C.V. la cual consiste en el cambio de superficie en los lotes 9, 42 y 43 de la manzana 13 de la etapa II, debido a la relotificación efectuada en la etapa III por parte de la Constructora



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"BOCA DEL RIO ETAPA II"**

YVA S.A. de C.V para esta modificación no se afecta el trazo de las vialidades, ni las áreas de donación planteadas originalmente. **Quinta modificación** mediante el oficio **CR/044/2017** con fecha cuatro de julio del 2017 al Ing. Francisco Javier Muñoz Sánchez como Director General de DYM Ingenieros Constructores S.A. de C.V la cual consiste en una fusión de la etapa II-A y una fracción de la etapa II-B y que ambas conforman una superficie de 42,042.320 m2 dando como resultado la etapa II.

Tercero) La presente solicitud consiste en la modificación en la calle colindante al predio denominada como "Rivera de Conchos", la cual debido a las condiciones físicas no es factible realizar la sección indicada en su aprobación bajo el número de acuerdo **CR/117/2008**, teniéndose que reducir el arroyo vehicular.

Considerandos:

1. Dar cumplimiento a las disposiciones técnicas, jurídicas y/o administrativas señaladas en la Autorización del Fraccionamiento Habitacional "**BOCA DEL RIO ETAPA I Y II**" que fue aprobado por el H. Ayuntamiento bajo el oficio No. **CR/117/2008** con fecha once de septiembre del año dos mil ocho.
2. Dar cumplimiento a las disposiciones técnicas, jurídicas y/o administrativas señaladas en las Modificaciones a la Autorización del Fraccionamiento Habitacional "**BOCA DEL RIO ETAPA I Y II**" que fue aprobado por el H. Ayuntamiento bajo el oficio No. **CR/117/2008** con fecha del 11 de septiembre del 2008, así como las modificaciones, referidas en el Antecedente Segundo de este dictamen.
3. Respetar y dar cumplimiento a lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo con número de oficio **DGDU/LUS-10192/2023**, con fecha de 18 de agosto de 2024, misma que se expidió con zonificación permitida de **HE-40** (Habitacional ecológica) **AV** (Área Verde).
4. El desglose de superficies con base en el Dictamen Técnico de Topografía con número de oficio **DGOP/8648/2024** con fecha 28 de junio de 2024, emitido por la Dirección General de Obras Públicas a través de Departamento de Topografía, es el siguiente:



MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"BOCA DEL RIO ETAPA II"

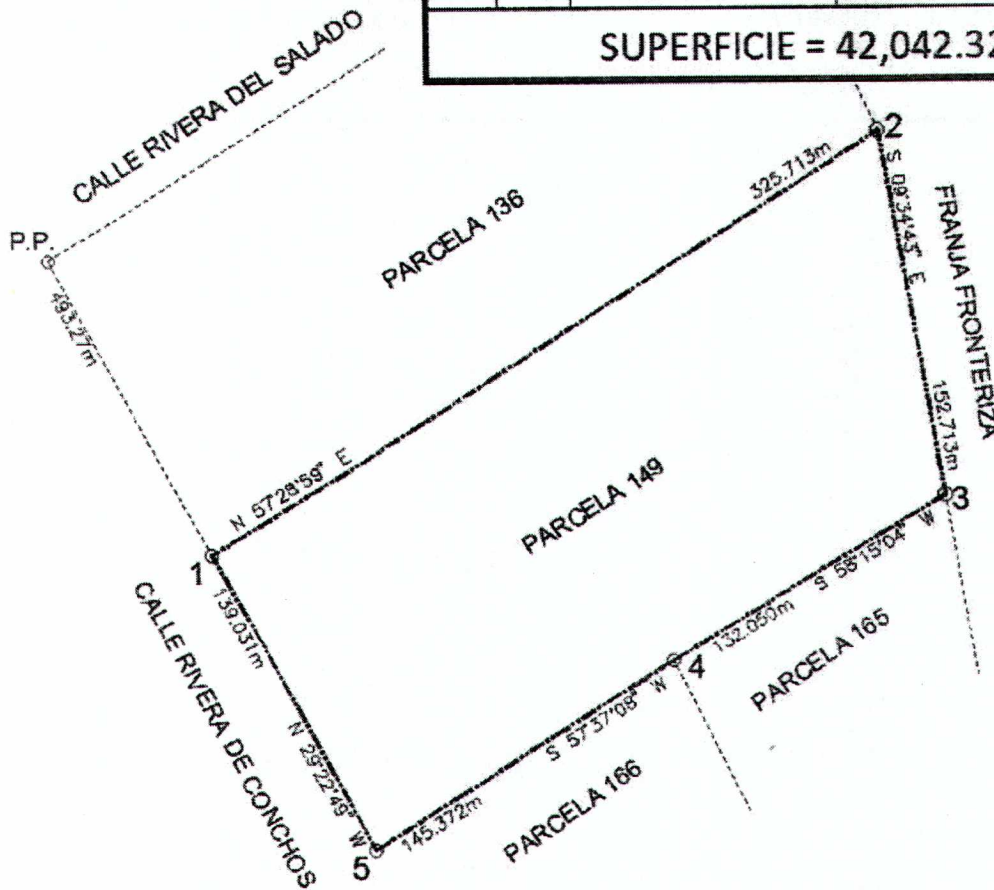
CUADRO DE CONSTRUCCION				
LADO		RUMBO	DISTANCIA	COLINDANTES
EST	PV			
1	2	N 57°28'59" E	325.713	PARCELA - 136
2	3	S 09°34'43" E	152.713	FRANJA FRONTERIZA
3	4	S 58°15'04" W	132.050	PARCELA - 165
4	5	S 57°37'08" W	145.372	PARCELA - 166
5	1	N 29°22'49" W	139.031	CALLE RIVERA DE CONCHOS
SUPERFICIE = 42,042.320 m2				



MODIFICION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL "BOCA DEL RIO ETAPA II"

LADO		RUMBO	DISTANCIA	COLINDANTES
EST	PV			
1	2	N 57°28'59" E	325.713	PARCELA - 136
2	3	S 09°34'43" E	152.713	FRANJA FRONTERIZA
3	4	S 58°15'04" W	132.050	PARCELA - 165
4	5	S 57°37'08" W	145.372	PARCELA - 166
5	1	N 29°22'49" W	139.031	CALLE RIVERA DE CONCHOS

SUPERFICIE = 42,042.320 m²





CUADRO DE SUPERFICIES

8					
MANZANA	DELOTE	AL LOTE	SUP. LOTE	SUP. TOTAL	USO DE SUELO
1			128.363	128.363	HABITACIONAL
2			125.177	125.177	HABITACIONAL
3			122.828	122.828	HABITACIONAL
4	29		120.060	3.121.560	HABITACIONAL
30			120.944	120.944	HABITACIONAL
AREA			3.618.872		
Concepto			No Lotes	Superficies	
Lotes habitacionales			30		
TOTAL			3.618.872		
9					
MANZANA	DELOTE	AL LOTE	SUP. LOTE	SUP. TOTAL	USO DE SUELO
1			6.401.891	6.401.891	AREA VERDE
TOTAL			6.401.891		
10					
MANZANA	DELOTE	AL LOTE	SUP. LOTE	SUP. TOTAL	USO DE SUELO
1			181.404	181.404	HABITACIONAL
2			120.461	120.461	HABITACIONAL
3			120.437	120.437	HABITACIONAL
4			120.413	120.413	HABITACIONAL
5			120.389	120.389	HABITACIONAL
6			120.365	120.365	HABITACIONAL
7			120.341	120.341	HABITACIONAL
8			120.317	120.317	HABITACIONAL
9			120.293	120.293	HABITACIONAL
10			120.269	120.269	HABITACIONAL
11			120.245	120.245	HABITACIONAL
12			120.221	120.221	HABITACIONAL
13			120.197	120.197	HABITACIONAL
14			120.173	120.173	HABITACIONAL
15			120.150	120.150	HABITACIONAL
16			130.303	130.303	HABITACIONAL
22			130.229	130.229	HABITACIONAL
23	36		120.060	1.680.840	HABITACIONAL
37			145.679	145.679	HABITACIONAL
AREA			3.952.726		
Concepto			No Lotes	Superficies	
Lotes habitacionales			32		
TOTAL			3.952.726		



CIUDAD
JUÁREZ
HEROICA

Gobierno Municipal 2021-2024

SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/069/2024

**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"BOCA DEL RIO ETAPA II"**

MANZANA	DEL LOTE	AL LOTE	SUP. LOTE	SUP. TOTAL	USO DE SUBLO
11	1		126.626	126.626	HABITACIONAL
	2	22	120.060	2.521.260	HABITACIONAL
	23		134.397	134.397	HABITACIONAL
	24		144.200	144.200	HABITACIONAL
	25	45	120.060	2.521.260	HABITACIONAL
	46		121.499	121.499	HABITACIONAL
	AREA				
	5,569,242				
	Concepto				
	No Lotes				
Superficies					
5,569,242					
Lotes habitacionales					
46					
TOTAL					
5,569,242					
12	1		121.499	121.499	USO DE SUBLO
	2	3	120.060	240.120	HABITACIONAL
	4		185.835	185.835	HABITACIONAL
	5		183.646	183.646	HABITACIONAL
	6		120.060	120.060	HABITACIONAL
	7		126.626	126.626	HABITACIONAL
	AREA				
	977,786				
	Concepto				
	No Lotes				
Superficies					
977,786					
Lotes habitacionales					
7					
TOTAL					
977,786					
13	9		213.750	213.750	HABITACIONAL
	10	11	120.060	240.120	HABITACIONAL
	12		135.777	135.777	HABITACIONAL
	13	16	138.140	552.560	HABITACIONAL
	17		137.598	137.598	HABITACIONAL
	18	22	120.060	600.300	HABITACIONAL
	23		176.793	176.793	HABITACIONAL
	24		166.812	166.812	HABITACIONAL
	25	29	120.060	600.300	HABITACIONAL
	30		129.515	129.515	HABITACIONAL
31	37	133.954	937.678	HABITACIONAL	
38		118.926	118.926	HABITACIONAL	
39	41	120.060	360.180	HABITACIONAL	
42		210.871	210.871	HABITACIONAL	
43		217.829	217.829	HABITACIONAL	
44		164.444	164.444	HABITACIONAL	
45		130.229	130.229	HABITACIONAL	
46		123.285	123.285	HABITACIONAL	
AREA					
5,216,967					
Concepto					
No Lotes					
Superficies					
5,216,967					
Lotes habitacionales					
38					
TOTAL					
5,216,967					



MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"BOCA DEL RIO ETAPA II"

MANZANA	DEL LOTE	AL LOTE	SUP. LOTE	SUP. TOTAL	USO DE SUELO
14	1		4,168.995	4,168.995	EQUIPAMIENTO
	TOTAL				4,168.995
MANZANA	DEL LOTE	AL LOTE	SUP. LOTE	SUP. TOTAL	USO DE SUELO
20	1		481.072	481.072	AREA VERDE
	TOTAL				481.072

CUADRO GENERAL		
CONCEPTO	SUPERFICIE	%
POLIGONO TOTAL	42,042.320	100
HABITACIONAL	19,335.593	45.99
DONACION	11,051.758	26.29
Area verde	6,882.763	16.37
Equipamiento	4,168.995	9.92
VIALIDADES	11,654.969	27.72
Densidad de vivienda	36.39% viv / ha	
LOTES		156
Lotes habitacionales		153
Lotes areas verdes		2
Lotes equipamiento		1

- Se deberán resolver los escurrimientos pluviales que se generen en todas las vialidades, así como la colocación de alumbrado público, arborización, señalización vertical, horizontal y la construcción de banquetas de concreto hidráulico.
- Respetar y dar cumplimiento a lo establecido en el **dictamen técnico de análisis urbano** emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano, por medio del departamento de Administración del Plan de Desarrollo Urbano con número de oficio **DGDU/DCP/APDU/0949/2024 con fecha 29 de abril de 2024**, donde se considera factible la modificación en la calle colindante al predio denominada como **"Rivera de Conchos"** dejando así con base a la topografía existente una sección total de 26.00 m distribuidos de la siguiente manera: dos arroyos de 7.00 m cada uno, acotamiento de 4.00 m a eje del canal secundario de riego y banquetas a los costados de la sección de 2.00 m c/u.
- 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



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"BOCA DEL RIO ETAPA II"**

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 "BOCA DEL RIO ETAPA II".

- **Calle Rivera de Conchos**, vialidad secundaria, deberá realizar los trabajos de urbanización de medio cuerpo correspondiente al colindante norponiente del predio, con base a la topografía existente una sección total de 26.00 m distribuidos de la siguiente manera: dos arroyos de 7.00 m cada uno, acotamiento de 4.00 m a eje del canal secundario de riego y banquetas a los costados de la sección de 2.00 m c/u. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras.**
- **Calle Rivera de Agua Blanca**, vialidad secundaria, deberá realizar los trabajos de urbanización de cuerpo completo correspondiente al colindante del predio, con base al proyecto aprobado siendo una sección total de 20.00 m, distribuidos de la siguiente manera: un arroyo vehicular de 16.00 m y banquetas a los costados de la sección de 2.00 m c/u. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras.**

8. 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.
9. Dar cumplimiento a las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o Administrativas señaladas en los oficios por las siguientes Direcciones:
10. **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/022/2024**, con fecha 22 de febrero de 2024, realizó el Dictamen del Proyecto de Señalamiento Vial horizontal y vertical, para el Fraccionamiento habitacional a denominarse **"BOCA DEL RIO II"** La Dirección de Control de Tráfico, adscrita a la Coordinadora General de



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"BOCA DEL RIO ETAPA II"**

Seguridad Vial de la S.S.P.M., realizó la revisión del proyecto ingresado a esta 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.

R E D I C T A M E N

	SR-6	ALTO CON NOMENCLATURA ARMADA TIPO SANDWICH	12 PZAS
	SR-9	LIMITE DE VELOCIDAD DE 30 KM/H	8 PZAS
	SR-9	LIMITE DE VELOCIDAD DE 40 KM/H	1 PZAS
	SIT-37	NIÑOS JUGANDO CON TABLERO ADICIONAL DE 30 KM/H	6 PZAS
	M-6	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA EJE DE CALLES	675 ML
	M-10	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA CRUCE PEATONAL DE TABLETA	180.44 M ²
	M-11	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA LÍNEA DE FRENADO	21 M ²
	M-14	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA FLECHAS DIRECCIONALES DE PISO	32 PZAS
	M-16	PINTURA AMARILLA TRÁFICO PARA GUARNICIÓN EN ESQUINAS DE MANZANAS, ISLETAS, GLORIETAS Y CAMELLONES	591 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.

11. La Dirección General de Servicios Públicos a través de la **Dirección de Parques y Jardines** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DPYJ/062/2024**, de fecha de 29 de febrero de 2024, a la letra dice: "Esta Dirección realizo el seguimiento del trámite, así como la revisión del proyecto y de los planos **L-01, PH-01, JAR-01, JAR-02, JAR-03, JAR-04, JAR-05, JAR-06**. Así como los estudios hidrológicos y los estudios de mecánica de suelo, determinando que **cumplen satisfactoriamente** con los requerimientos establecidos por lo antes mencionado. Esta dirección emite la Actualización del Dictamen Técnico de Parques y Jardines correspondiente a la aprobación del fraccionamiento habitacional a denominarse "**BOCA DEL RIO II**", de manera **Positiva**".



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"BOCA DEL RIO ETAPA II"**

12. La Dirección de Alumbrado Público emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DAP/1103/2024**, de fecha 27 de marzo de 2024, a la letra dice: *"aprobamos el proyecto de Alumbrado Público, del Fraccionamiento Habitacional a denominarse "Boca del Rio II" a ubicarse en la Calle Rivera de Conchos al Oriente 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"*.

13. La Dirección General de Protección Civil emitió Dictamen con número de oficio **DGPC/DNT/1156/2024** de fecha 28 de mayo de 2024 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 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:

- **En la Calle Mantarralla, en la glorieta, frente a la Manzana 12, Lote 07, como se muestra en el plano de Instalación Hidráulica ½ 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.



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"BOCA DEL RIO ETAPA II"**

- 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.

14. La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/DU/7523/2024** de fecha 4 de marzo de 2024, en el cual se dictamina que se **autoriza el Dictamen Técnico de Arroyos y Diques** para el proyecto **"BOCA DEL RIO 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/0191/2024**. Asimismo, de no iniciarse dentro de un plazo de **180** días, quedará sin efecto esta autorización.

15. Las áreas municipales (áreas verdes) deberán equiparse con tomas de agua, tapón registro, 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



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"BOCA DEL RIO ETAPA II"**

áreas a donar, asimismo éstas estarán ubicadas de acuerdo al plano de lotificación presentado para su autorización.

16. 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.**
17. Se deberá de contemplar bardas municipales con una altura mínima de 2.00 m en las áreas verdes y áreas ajardinadas donde se colinda directamente con lotes habitacionales, esto para evitar que los vecinos se recorran o tengan acceso directo a esta.
18. 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.**
19. 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).**
20. 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.



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"BOCA DEL RIO ETAPA II"**

21. 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.
22. 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**.
23. 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.
24. Los vasos de captación pluvial que se encuentran ubicados en Boca del Rio II, manzana 9, 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 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 azolves.



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"BOCA DEL RIO ETAPA II"**

- 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.

25. 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.**

26. El fraccionamiento contiene lotes unifamiliares predominantes de 101.00 m² a 200.00 m² en lotes unifamiliares con una urbanización por etapas de tipo **subterránea**, por lo que de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 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 94/100 M.N.)**, por lo que el presupuesto total de obras de urbanización será de **\$ 6,176,735.48 (SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 48/100 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.

27. 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 m² a 200.00 m² y con una urbanización de tipo subterránea; la garantía estará vigente durante los dos años siguientes a partir de la recepción definitiva de la obra o hasta que se corrijan los



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"BOCA DEL RIO ETAPA II"**

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:

- **\$1,853,020.64 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL VEINTE PESOS 64/100 M.N.).**

28. Liquidar en la **TESORERÍA MUNICIPAL** por concepto de permiso de **obras de urbanización de acuerdo con la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2024** para fraccionamientos y/o condominios con lotes unifamiliares predominantes de **101.00 m² – 200.00 m²** con **una urbanización inmediata de tipo subterránea**, la cantidad aplicada del **1.5%** total de obras de urbanización antes del inicio de estas obras, por la cantidad de:

- **\$92,651.03 ((NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 03/100 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.

29. Presenta certificado de ingresos **NI – 25412-2023 de fecha 24 de agosto del año 2023 por concepto de pago de derechos de urbanización "BOCA DEL RIO ETAPA II" a nombre de DYM Ingenieros Constructores S.A de C.V.** Lo Correspondiente a una urbanización de tipo subterránea, de acuerdo al Ejercicio Fiscal 2023 para el Municipio de Juárez, de la Etapa II-A del mencionado fraccionamiento, por lo que el presupuesto total de las obras pagadas por urbanización es la siguiente:

- **\$81,981.00 (OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS M.N.).**

Así mismo deberá liquidar el monto total perteneciente a la Etapa II de dicho fraccionamiento.

30. La Junta Municipal de Agua y Saneamiento con número de oficio Factibilidad **CF-FTB-175/23** con fecha 28 de septiembre de 2023, que a la letra dice: *para que este*



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"BOCA DEL RIO ETAPA II"**

organismo esté en condiciones de prestar los servicios públicos solicitados, el Comité de Factibilidad de Servicios de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS) de Juárez determinó 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 2023, de conformidad con 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 se conecte 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 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) con 3 pulgadas de diámetro por calle Rivera de Cozumel de acuerdo con especificaciones de este organismo operador.**
- 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.
- 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 vigente de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Juárez**.

31. Cuenta con oficio de la Comisión Federal de Electricidad con número de oficio **DP-I'EHM-23/2024** con fecha 03 de enero del 2024 en el que se manifiesta que si existe factibilidad para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al Predio habitacional con el nombre de Boca del Rio 1, y 2, localizado en la Calle Rivera de Conchos Col. Boca del Rio II, con una superficie de 110,320.43 m² en Cd. Juárez Chihuahua.

32. 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



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"BOCA DEL RIO ETAPA II"**

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.

33. dictamen emitido por la Secretaria del H. Ayuntamiento por medio de la Dirección Jurídica con número de oficio **SA/JUR/HTB/1420/2024 de fecha 05 de Agosto del 2024** se considera determinar **positivamente** la modificación y actualización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a denominarse **"Boca del Rio Etapa II"**.
34. Aprobado que sea la actualización técnica del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar por el H. Ayuntamiento, se tendrá por aprobado el permiso para la venta los Lotes Habitacionales a que se refiere el Art 8. Fracción IV Reglamento Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Chih.

RESOLUTIVOS:

Primero: Basados en todos los puntos antes mencionados, se **considera factible técnicamente** la autorización para la modificación y actualización técnica del **Fraccionamiento Habitacional** denominado: **"Boca del Rio Etapa II"**, la cual consiste en lo referido en el Antecedente Tercero de este dictamen. A favor de la moral DYM Ingenieros Constructores S.A. de C.V., en su carácter de Representante Legal.

Segundo: Queda subsistente el Acuerdo de aprobación **CR/117/2008** con fecha once de septiembre del año dos mil ocho, así como las modificaciones referidas en el antecedente segundo del presente dictamen.

Tercero: Solicitamos sean inscritos como sujetos de la obligación a la moral DYM Ingenieros Constructores S.A. de C.V. cada uno de los Considerandos antes descritos, así como de aquellos necesarios como parte integral de Acuerdo de actualización técnica del Fraccionamiento Habitacional denominado **"Boca del Rio Etapa II"**.

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

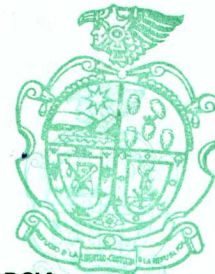


**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"BOCA DEL RIO ETAPA II"**

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
DE REGIDORES

**REGIDORA MIREYA PORRAS ARMENDARIZ
VOCAL**