



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

Departamento: H. CUERPO DE
REGIDORES
Oficio: REG/ADA/092/2024



SECRETARIA DEL
H. AYUNTAMIENTO

M. J. 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 "**Valle de San Elizario**", ubicado en calle Rivera del Tepeyac y calle Rivera de Mitla de esta ciudad, a solicitud del **Ing. José Antonio Martínez Núñez** en su carácter de Representante legal de la moral **Integraciones Templer, 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



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"VALLE DE SAN ELIZARIO"**

-----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. José Antonio Martínez Núñez**, en su carácter de representante legal de la moral **INTEGRACIONES TEMPLER, S.A. de C.V.**, en la cual solicita la Modificación y Actualización Técnica para la Autorización del Fraccionamiento Habitacional denominado "**Valle de San Elizario**", ubicado en calle Rivera de Tepeyac y calle Rivera de Mitla. de esta Ciudad, a lo cual le comunicamos lo siguiente: -----

ANTECEDENTES:

Primero) El fraccionamiento habitacional "**Valle de San Elizario**" fue aprobado por el H. Ayuntamiento bajo el oficio No. **CR/147/2008** con fecha trece de noviembre de dos mil ocho, al **Ing. José Antonio Martínez Núñez**, representante legal de la moral **Integraciones Templer S.A. de C.V.**

Segundo) La presente solicitud consiste en la modificación de trayectoria debido a las condiciones actuales de la vialidad colindante al predio denominada como "Rivera de Tepeyac". Además de la actualización de los dictámenes conforme a las especificaciones técnicas aplicando la normatividad vigente.

Considerandos:

1. Dar cumplimiento a las disposiciones técnicas, jurídicas y/o administrativas señaladas en la Autorización del Fraccionamiento Habitacional "**Valle de San Elizario**" que fue aprobado por el H. Ayuntamiento bajo el oficio No. **CR/147/2008** con fecha trece de noviembre del año dos mil ocho, así como las modificaciones, referidas en el Antecedente Segundo de este dictamen.
2. Respetar y dar cumplimiento a lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo con número de oficio **DGDU/LUS-10190/2023**, con fecha de **21 de julio de 2023**, misma que se expidió con zonificación permitida de **HE-40** (Habitacional ecológica).



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"VALLE DE SAN ELIZARIO"**

3. El Departamento de Administración de Desarrollo Urbano emitió Dictamen con número de oficio **DGDU/DCP/APDU/0983/2024**, de fecha **07 de mayo de 2024**, a la letra dice: "Dentro de los lineamientos establecidos en el acuerdo CR/147/2008, Fraccionamiento Valle de San Elizario, se determina una vialidad con jerarquía colectora lo cual tiene como base una intersección de 18.00 metros según sus características establecidas en las Estrategia Vial (C-01, sección mínima de vialidad colectora), cambiando su dirección dada la urbanización de la zona y la viabilidad de los conjuntos habitacionales, además de ser la dirección acordada en la aprobación de Cabildo en el 2008 antes mencionada."

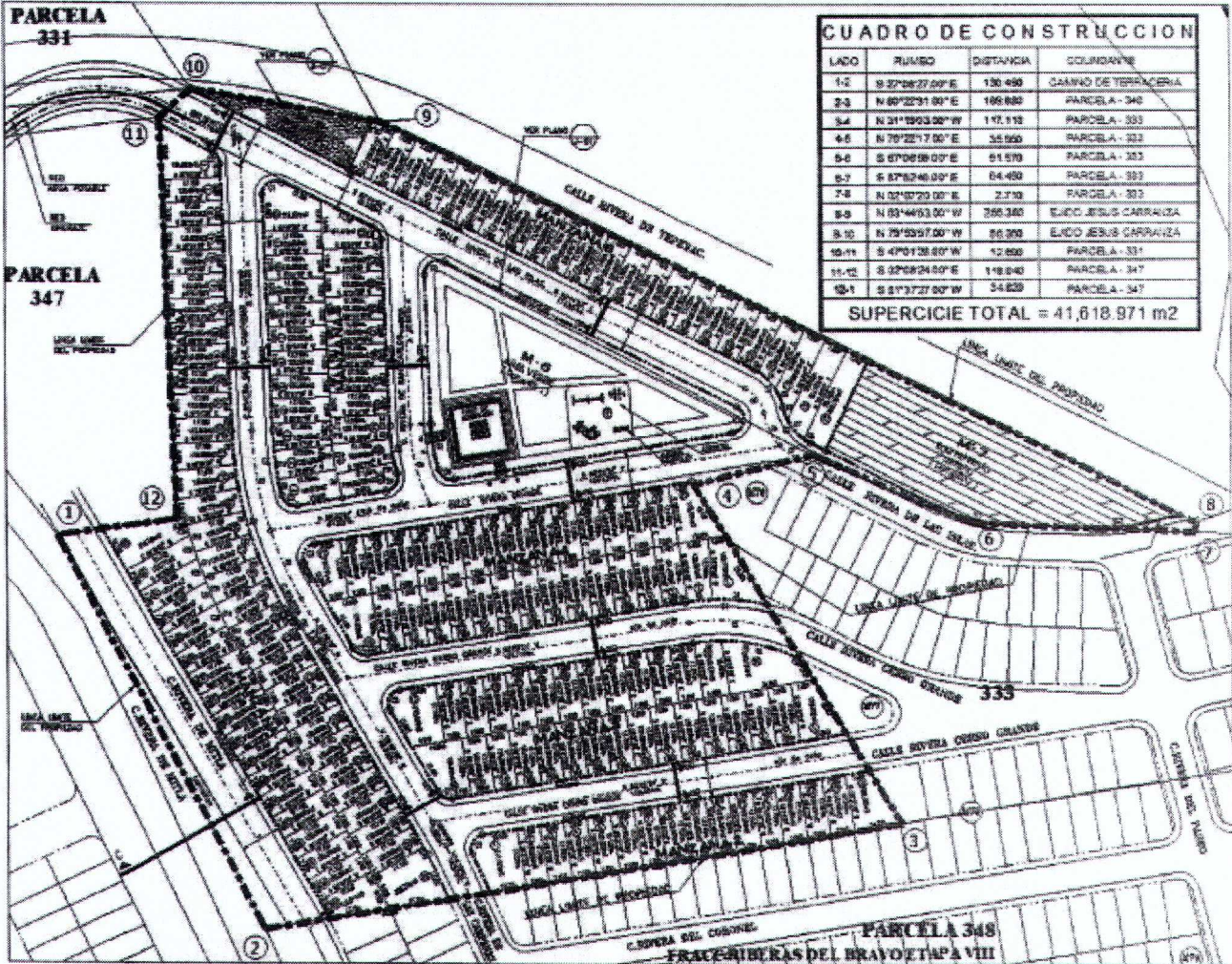
4. El desglose de superficies con base en el Dictamen Técnico de Topografía con número de oficio **DGOP/8647/2024** con fecha **28 de junio de 2024**, emitido por la **Dirección General de Obras Públicas** a través de **Departamento de Topografía**, es el siguiente:

CUADRO DE CONSTRUCCION			
LADO	RUMBO	DISTANCIA	COLINDANTE
1-2	S 27°08'27.00" E	130.490	CAMINO DE TERRACERIA
2-3	N 80°22'31.00" E	189.880	PARCELA - 348
3-4	N 31°19'03.00" W	117.110	PARCELA - 333
4-5	N 76°22'17.00" E	35.950	PARCELA - 333
5-6	S 67°06'59.00" E	51.570	PARCELA - 333
6-7	S 87°52'40.00" E	64.450	PARCELA - 333
7-8	N 02°07'20.00" E	2.710	PARCELA - 333
8-9	N 63°44'53.00" W	265.380	EJIDO JESUS CARRANZA
9-10	N 79°53'57.00" W	56.360	EJIDO JESUS CARRANZA
10-11	S 47°01'28.00" W	12.690	PARCELA - 331
11-12	S 02°08'24.00" E	118.040	PARCELA - 347
12-1	S 81°37'27.00" W	34.820	PARCELA - 347
SUPERFICIE TOTAL = 41,618.971 m2			

Polígono general con una superficie de 41,618.971 m2, se anexa polígono y desglose de área



MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL "VALLE DE SAN ELIZARIO"





MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"VALLE DE SAN ELIZARIO"

MANZANA	DEL LOTE	AL LOTE	SUP. LOTE	SUP. TOTAL	USO DE SUELO	AREA		CONCEPTO		TOTAL
						HABITACIONAL	HABITACIONAL	No Lotes	Superficies	
1	1		194.983	194.983	HABITACIONAL	194.983				194.983
	2	11	120.050	120.050	HABITACIONAL	120.050				120.050
	12		123.642	123.642	HABITACIONAL	123.642				123.642
	13		130.988	130.988	HABITACIONAL	130.988				130.988
	14		136.682	136.682	HABITACIONAL	136.682				136.682
	15		139.731	139.731	HABITACIONAL	139.731				139.731
	16	19	129.213	129.213	HABITACIONAL	576.852				129.213
	20		123.551	123.551	HABITACIONAL	123.551				123.551
	21	31	120.050	120.050	HABITACIONAL	1,320.550				1,320.550
	32		238.379	238.379	HABITACIONAL	238.379				238.379
	33		155.911	155.911	HABITACIONAL	155.911				155.911
	34	44	120.050	120.050	HABITACIONAL	1,320.550				1,320.550
	45		120.133	120.133	HABITACIONAL	120.133				120.133
	46		121.686	121.686	HABITACIONAL	121.686				121.686
	47		125.865	125.865	HABITACIONAL	125.865				125.865
	48		132.741	132.741	HABITACIONAL	132.741				132.741
	49		142.377	142.377	HABITACIONAL	142.377				142.377
	50		216.154	216.154	HABITACIONAL	216.154				216.154
	USO DE SUELO						194.983			
SUPERFICIES						1,320.550				1,320.550
TOTAL						6,481.275				6,481.275

MANZANA	DEL LOTE	AL LOTE	SUP. LOTE	SUP. TOTAL	USO DE SUELO	AREA		CONCEPTO		TOTAL	
						HABITACIONAL	HABITACIONAL	No Lotes	Superficies		
2	1		217.103	217.103	HABITACIONAL	217.103				217.103	
	2	11	120.050	1,200.500	HABITACIONAL	1,200.500				1,200.500	
	12		120.051	120.051	HABITACIONAL	120.051				120.051	
	13		120.054	120.054	HABITACIONAL	120.054				120.054	
	14		120.057	120.057	HABITACIONAL	120.057				120.057	
	15		120.060	120.060	HABITACIONAL	120.060				120.060	
	16		166.388	166.388	HABITACIONAL	166.388				166.388	
	USO DE SUELO						2,171.03				2,171.03
	SUPERFICIES						2,084.213				2,084.213
	TOTAL						2,084.213				2,084.213

MANZANA	DEL LOTE	AL LOTE	SUP. LOTE	SUP. TOTAL	USO DE SUELO	AREA		CONCEPTO		TOTAL	
						HABITACIONAL	HABITACIONAL	No Lotes	Superficies		
3	1		178.912	178.912	HABITACIONAL	178.912				178.912	
	2	15	120.050	1,680.700	HABITACIONAL	1,680.700				1,680.700	
	16		199.965	199.965	HABITACIONAL	199.965				199.965	
	17		215.998	215.998	HABITACIONAL	215.998				215.998	
	18	28	120.050	1,320.550	HABITACIONAL	1,320.550				1,320.550	
	29		135.434	135.434	HABITACIONAL	135.434				135.434	
	30		293.753	293.753	HABITACIONAL	293.753				293.753	
	USO DE SUELO						1,789.912				1,789.912
	SUPERFICIES						4,024.312				4,024.312
	TOTAL						4,024.312				4,024.312



**MODIFICION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"VALLE DE SAN ELIZARIO"**

MANZANA	DEL LOTE	AL LOTE	SUP. LOTE	SUP. TOTAL	USO DE SUELO	
4	1		189.770	189.770	HABITACIONAL	
	2		138.661	138.661	HABITACIONAL	
	3		121.479	121.479	HABITACIONAL	
	4	15	120.050	1.440.600	HABITACIONAL	
	16		174.925	174.925	HABITACIONAL	
	17		160.741	160.741	HABITACIONAL	
	18	31	120.050	1.680.700	HABITACIONAL	
	32		178.551	178.551	HABITACIONAL	
	AREA				4.085.427	
	Concepto				No Lotes	Superficies
Lotes habitacionales				32	4.085.427	
TOTAL				32	4.085.427	

MANZANA	DEL LOTE	AL LOTE	SUP. LOTE	SUP. TOTAL	USO DE SUELO	
5	1		140.570	140.570	HABITACIONAL	
	2		132.425	132.425	HABITACIONAL	
	3		129.243	129.243	HABITACIONAL	
	4	11	120.050	960.400	HABITACIONAL	
	12		213.574	213.574	HABITACIONAL	
	13		161.418	161.418	HABITACIONAL	
	14	20	120.050	840.350	HABITACIONAL	
	21		128.706	128.706	HABITACIONAL	
	22		135.640	135.640	HABITACIONAL	
	23		120.770	120.770	HABITACIONAL	
	AREA				2.963.096	
	Concepto				No Lotes	Superficies
	Lotes habitacionales				23	2.963.096
TOTAL				23	2.963.096	

MANZANA	DEL LOTE	AL LOTE	SUP. LOTE	SUP. TOTAL	USO DE SUELO
6	1		3.330.041	3.330.041	AREA VERDE
TOTAL					3.330.041

MANZANA	DEL LOTE	AL LOTE	SUP. LOTE	SUP. TOTAL	USO DE SUELO
7	1		2.249.152	2.249.152	EQUIPAMIENTO
TOTAL					2.249.152



**MODIFICION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"VALLE DE SAN ELIZARIO"**

MANZANA	DEL LOTE	ALLOTE	SUP. LOTE	SUP. TOTAL	USO DE SUELO	
8	1		120.097	120.097	HABITACIONAL	
	2	18	120.050	2,040.850	HABITACIONAL	
	19		120.067	120.067	HABITACIONAL	
	20		125.998	125.998	HABITACIONAL	
	21		156.912	156.912	HABITACIONAL	
	22		193.457	193.457	HABITACIONAL	
	23		202.155	202.155	HABITACIONAL	
	AREA				2.959.536	
	Concepto				No Lotes	Superficies
	Lotes habitacionales				23	2.959.536
TOTAL				23	2.959.536	

MANZANA	DEL LOTE	ALLOTE	SUP. LOTE	SUP. TOTAL	USO DE SUELO
9	1		433.056	433.056	AREA VERDE
	TOTAL				433.056

CUADRO GENERAL		
ETAPA UNICA		
CONCEPTO	SUPERFICIE	%
POLIGONO TOTAL	41,618.971	100.00
HABITACIONAL	22,577.859	54.25
DONACION	6,012.249	14.44
Area verde	3763.097	9.04
Equipamiento	2,249.152	5.40
VIALIDADES	13,028.863	31.31
Densidad de vivienda	41.81 viv / ha	
LOTES	177	
Lotes habitacionales	174	
Lotes areas verdes	2	
Equipamiento	1	



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"VALLE DE SAN ELIZARIO"**

5. 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.
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. 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 Rivera de Tepeyac**, vialidad colectora **C-01**, sección total de 18.00 m, distribuidos de la siguiente manera: un arroyo de 11.00m y banquetas a los costados de la sección de 3.50 m c/u.
 - **Calle Rivera de Milla**, vialidad colectora, distribuidos de la siguiente manera: dos arroyos de 10.00m cada uno, separados por un camellón de sección variada y banquetas a los costados de la sección de 2.00 m c/u.
9. **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 **"Valle de San Elizario"**.
 - **Calle Rivera de Tepeyac**, vialidad colectora **C-01**, deberá de 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: un arroyo de 11.00m y banquetas a los



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"VALLE DE SAN ELIZARIO"**

costados de la sección de 3.50 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 de esta Privada.**

- **Calle Rivera de Mifla**, vialidad colectora, deberá de urbanizar el medio cuerpo en el tramo que colinda a su predio, siendo una sección con dos arroyos de 10.00m cada uno, separados por un camellón de sección variada 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 de esta Privada.**

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.

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/062/2024**, con fecha **25 de marzo de 2024**, realizó el Dictamen del Proyecto de Señalamiento Vial horizontal y vertical, para el Fraccionamiento habitacional a denominarse **"Valle de San Elizario"**. 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 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	9 PZAS
	SR-9	LIMITE DE VELOCIDAD DE 30 KM/H	11 PZAS
	SR-9	LIMITE DE VELOCIDAD DE 40 KM/H	1 PZAS
	SIT-37	NIÑOS JUGANDO CON TABLERO ADICIONAL DE 30 KM/H	4 PZAS
	M-6	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA EJE DE CALLES	942 ML
	M-10	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA CRUCE PEATONAL DE TABLETA	160 M ²
	M-11	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA LÍNEA DE FRENADO	26 M ²
	M-14	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA FLECHAS DIRECCIONALES DE PISO	18 PZAS
	M-16	PINTURA AMARILLA TRÁFICO PARA GUARNICIÓN EN ESQUINAS DE MANZANAS, ISLETAS, GLORIETAS Y CAMELLONES	328 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



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"VALLE DE SAN ELIZARIO"**

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 de Alumbrado Público** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DAP/1101/2024**, de fecha **27 de marzo de 2024**, a la letra dice: "aprobamos el proyecto de Alumbrado Público, del Fraccionamiento Habitacional a denominarse "Valle de San Elizario" a ubicarse en la Calle Rivera del Tepeyac y Calle Rivera del Mitla 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".
12. **La Dirección General de Servicios Públicos** a través de la **Dirección de Parques y Jardines** emitió actualización de dictamen con número de oficio **DGSP/DPYJ/063/2024**, de fecha de **29 de febrero de 2024**, a la letra dice: "Esta Dirección realizó el seguimiento del trámite, así como la revisión del proyecto y de los planos **L-01, PV-01, JAR-01, JAR-02, JAR-03, JAR-04, JAR-05**. Determinando que cumplen satisfactoriamente con los requerimientos establecidos para la emisión del **Dictamen Técnico de Parques y Jardines**, para la aprobación del Fraccionamiento Habitacional "**Valle de San Elizario**" de manera **Positiva**".
13. **La Dirección General de Protección Civil** emitió Dictamen con número de oficio **DGPC/DNT/0921/2024** de fecha **25 de abril 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 deberá instalar 1 hidratante 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:



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"VALLE DE SAN ELIZARIO"**

➤ **Sobre la Calle Rivera Grande, frente a el Área Verde (Donación 1) en la Manzana 06, Lote 01, como se muestra en el plano de Instalación Hidráulica 1/4 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 supervisadas y certificadas 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.



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"VALLE DE SAN ELIZARIO"**

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/7524/2024** de fecha de **4 de marzo de 2024**, en el cual se dictamina que se **autoriza el Dictamen Técnico de Arroyos y Diques** para el proyecto "**Valle de San Elizario**", 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/**0190/2024**. 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, 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.
- 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**



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"VALLE DE SAN ELIZARIO"**

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.
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



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"VALLE DE SAN ELIZARIO"**

- 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 la manzana 6 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 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.
 - 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.**



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"VALLE DE SAN ELIZARIO"**

- 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 respecto al oficio **DGDU/DCP/DFC/2416/2023** donde se estableció el monto 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 **\$ 1,772,162.99 (UN MILLÓN SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS 99/100 M.N.)**, por lo que el presupuesto total de obras de urbanización será de **\$ 7,375,560.00 (SIETE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.)**.

Se hace de su conocimiento que los montos antes descritos podrán ser modificados de acuerdo con el Ejercicio Fiscal al año que se realizase el pago correspondiente ante cajas de la Tesorería Municipal.

- 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 2023** para fraccionamientos con lotes predominantes de 101.00 m² a 200.00 m² y con una urbanización por etapas 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 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:

- o **\$2,212,668.00 (DOS MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N)**

Se hace de su conocimiento que los montos antes descritos podrán ser modificados de acuerdo con el Ejercicio Fiscal al año que se realizase el pago correspondiente ante cajas de la Tesorería Municipal.

- 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 2023** para Fraccionamiento habitacional con cualesquiera tamaños de lote y/o unidad privativa, con **una urbanización inmediata tipo subterránea** la cantidad aplicada del **1.5%** del total de obras de urbanización antes del inicio de estas obras, de acuerdo con el certificado de ingresos **NI-28604-2023** con fecha 20 de septiembre del 2023 por la cantidad de:

- o **\$110,633.40 (CIENTO DIEZ MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 40/100 M.N.)**



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"VALLE DE SAN ELIZARIO"**

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. La factibilidad del servicio emitido por la **Junta Municipal de Agua y Saneamiento** con número de oficio **CF-FTB-206/23** con fecha 07 de diciembre 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 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 la línea de agua recuperada (Línea morada) con 6 pulgadas de diámetro desde calle Rivera de Monte Albán hasta su predio sobre calle Rivera de Mifla** 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.**
- Deberá donar un terreno de **400 m²** para alojar un pozo cuya ubicación será propuesta por este organismo, dicho predio **deberá entregarse debidamente protocolizado y escriturado a su costo a favor de esta JMAS.**

30. La factibilidad del servicio emitido por la **Comisión Federal de Electricidad** con número de oficio **DP-I'EHM-21/2024** con fecha 03 de enero de 2024 en el que se manifiesta que es posible el suministro de electrificación para el predio del fraccionamiento mencionado



**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"VALLE DE SAN ELIZARIO"**

31. 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.
32. dictamen emitido por la Secretaria del H. Ayuntamiento por medio de la Dirección Jurídica con número de oficio **SA/JUR/HTB/1419/2024 de fecha 05 de Agosto del 2024** se considera determinar **positivamente** la modificación y actualización técnica del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a denominarse **"Valle de San Elizario"**.
33. 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: **"Valle de San Elizario"**, la cual consiste en lo referido en el Antecedente segundo de este dictamen, A favor de la moral **Integraciones Templer S.A. de C.V.**, en su carácter de propietario.

Segundo: Queda subsistente el Acuerdo de aprobación **CR/147/2008** con fecha trece de noviembre del año dos mil ocho.

Tercero: Solicitamos sean inscritos como sujetos de la obligación a la moral Integraciones Templer 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 **"Valle de San Elizario"**.

Cuarto: Se hace de su conocimiento que la autorización de la actualización técnica al proyecto es solo en lo referido en el Antecedente segundo 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
"VALLE DE SAN ELIZARIO"**

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**