



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

Departamento: H. CUERPO DE
REGIDORES

Oficio: REG/ADA/095/2024



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 de la Autorización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a denominarse "**Cerradas San Ángel 2**" el cual constará de **179 Lotes Habitacionales Unifamiliares**, a ubicarse en calle Cerrada de San Ángel, Ejido Zaragoza al suroriente de esta ciudad, a solicitud del Arq. Miguel Ángel Moran Cruz, en su carácter de Representante legal de la moral **Ruba Desarrollos 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



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"CERRADAS SAN ANGEL 2"**

-----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 **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 "**Cerradas San Ángel 2**" el cual constará de **179 Lotes Habitacionales Unifamiliares**, a ubicarse en prolongación de la calle Cerrada de San Ángel, Ejido Zaragoza al suroriente de esta Ciudad, con una superficie total de **45,375.153 m²**, a lo cual le comunicamos lo siguiente: -

M. Ortiz
20 AGO 2024
14:00hrs
ACUSE DE RECIBIDO

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 acreditó la propiedad mediante las escrituras debidamente inscritas bajo el número de **inscripción 127, libro 6042, sección primera. Folio real 3108063**.
- 3) Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento, cumple con los lineamientos técnicos establecidos en la normatividad vigente.
- 4) El área de **2,902.326 m²** que cede al H. Ayuntamiento, correspondiente a **6.40%** Donación Municipal, correspondiente al área verde por lo que cumple con lo que señala el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población del Municipio de Juárez, Chihuahua, (en lo sucesivo el PDUS) para fraccionamientos dentro de esta zona.
- 5) El área de **2,722.538 m²** que cede al H. Ayuntamiento, correspondiente a **6.00%** Donación Municipal, correspondiente al área para equipamiento por lo que cumple con lo que señala el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población del Municipio de Juárez, Chihuahua, (en lo sucesivo el PDUS) para fraccionamientos dentro de esta zona.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"CERRADAS SAN ANGEL 2"**

Considerandos:

- 1) Respetar y dar cumplimiento a lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo con número de oficio **DGDU/LUS-1935/2024**, con fecha de 20 de febrero de 2024, misma que se expidió con zonificación permitida de **HEp1-40** (Habitacional Ecológica Pluvial).
- 2) Respetar y dar cumplimiento a lo establecido en el oficio emitido por Servicios Educativos del Estado de Chihuahua **148/2024, con fecha 18 de julio de 2024** para "CERRADAS SAN ANGEL 2, CERRADAS SAN ANGEL 3 Y CERRADAS SAN ANGEL 4", con el fin de contar con cobertura educativa de nivel básico en correspondencia a la demanda potencial generada en el sector sur oriente de la ciudad en el cual se encuentra enclavado el polígono se requiere lo siguiente:
 - Contemplar la donación el predio ubicado en la **Manzana 28, del Fracc. Cerradas San Ángel Etapa 3**, Clave catastral 1-759-004-001, con una superficie total de 7, 266.217 m2 para la instalación de un servicio escolar de nivel primaria
 - Donación anticipada de los tres predios colindantes catalogados como equipamiento en el proyecto "Cerradas San Ángel 3" del desarrollo de Grupo Ruba, identificados como Cerradas San Ángel 2, 3 y 4 respectivamente.
 - **Manzana 22 a** Equipamiento **Cerradas San Ángel 2**, del fraccionamiento Cerradas San Ángel 3 etapa 1, con una superficie de **2,722.538 m2**
 - **Manzana 22 b** Equipamiento **Cerradas San Ángel 3**, del fraccionamiento Cerrada San Ángel 3 Etapa 1, con una superficie de **5,318.245 m2**.
 - **Manzana 22 c** Equipamiento **Cerradas San Ángel 4**, del fraccionamiento Cerrada San Ángel 3 Etapa 1, con una superficie de **3,958.376 m2**.
- 3) Mediante el oficio emitido por la Dirección de Transporte en Ciudad Juárez respecto a la Factibilidad de Transporte Publico para los nuevos desarrollos



AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"CERRADAS SAN ANGEL 2"

denominados como Cerrada San Ángel 2 y Cerrada San Ángel 3 **No. DTP.102.0002/2022** el día **01 de abril de 2022**, se considera factible el servicio de transporte público en la Zona.

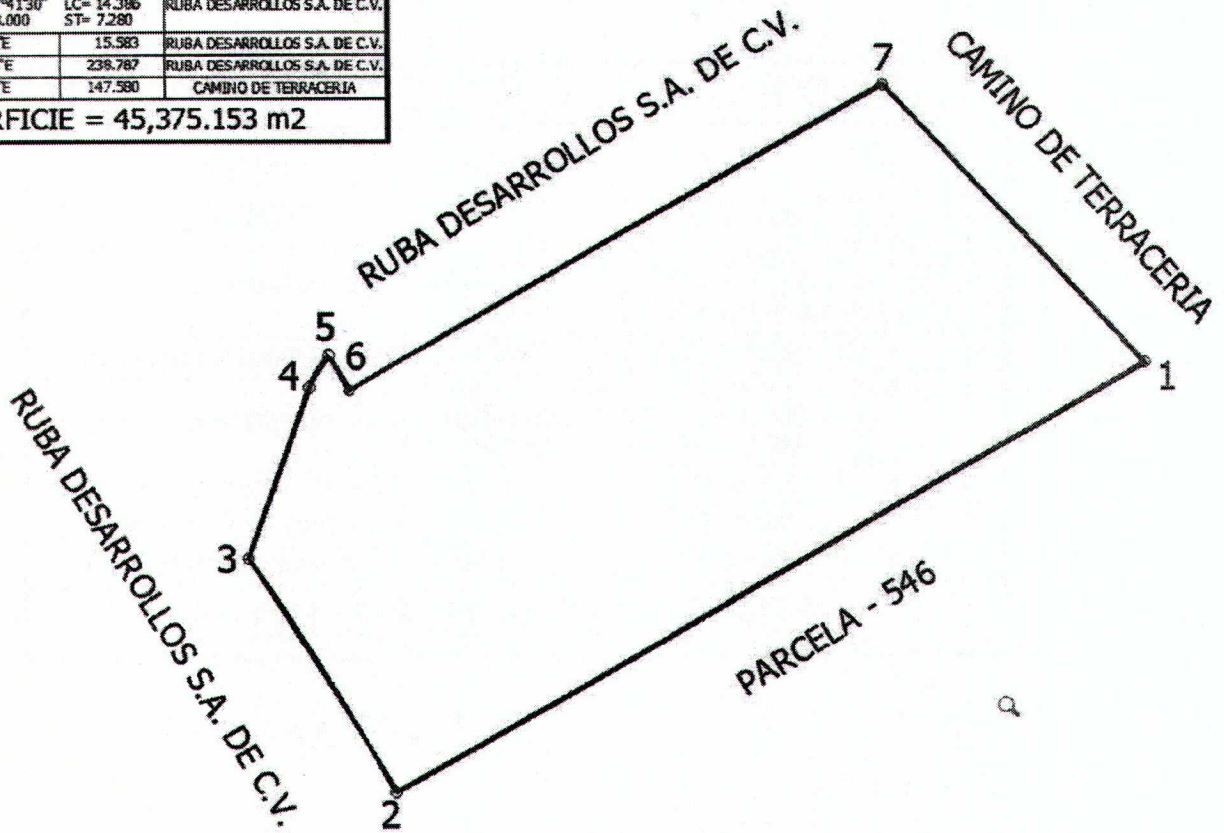
- 4) El desglose de superficies con base en el Dictamen Técnico de Topografía con número de oficio **DGOP/7801/2024** con fecha 04 de abril de 2024, emitido por la **Dirección General de Obras Públicas** a través de **Departamento de Topografía**, es el siguiente:

CUADRO DE CONSTRUCCION				
LADO		RUMBO	DISTANCIA	COLINDANTE
EST	PV			
1	2	S59°58'55"W	333.728	PARCELA - 546
2	3	N32°03'37"W DELTA = 06°09'42" RADIO = 999.641	107.452 LC= 107.504 ST= 53.804	RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
3	4	N20°00'41"E	70.422	RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
4	5	N30°51'26"E DELTA = 21°41'30" RADIO = 38.000	14.301 LC= 14.386 ST= 7.280	RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
5	6	S30°01'05"E	15.583	RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
6	7	N59°58'55"E	238.787	RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
7	1	S42°39'49"E	147.580	CAMINO DE TERRACERIA
SUPERFICIE = 45,375.153 m2				



AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"CERRADAS SAN ANGEL 2"

CUADRO DE CONSTRUCCION				
LADO		RUMBO	DISTANCIA	COLINDANTE
EST	IV			
1	2	S59°58'55"W	333.728	PARCELA - 546
2	3	N32°03'37"W DELTA = 06°09'42" RADIO = 999.641	107.452 LC= 107.504 ST= 53.804	RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
3	4	N20°00'41"E	70.422	RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
4	5	N30°51'26"E DELTA = 21°41'30" RADIO = 38.000	14.301 LC= 14.386 ST= 7.280	RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
5	6	S30°01'05"E	15.583	RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
6	7	N59°58'55"E	238.787	RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
7	1	S42°39'49"E	147.580	CAMINO DE TERRACERIA
SUPERFICIE = 45,375.153 m2				





AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"CERRADAS SAN ANGEL 2"

CERRADAS SAN ANGEL 2		
MANZANA	LOTE	HABITACIONAL
1	1	125.996
1	2	122.500
1	3	122.500
1	4	122.500
1	5	122.500
1	6	122.500
1	7	122.500
1	8	122.500
1	9	122.500
1	10	122.500
1	11	122.500
1	12	122.500
1	13	122.500
1	14	122.500
1	15	122.500
1	16	122.500
1	17	122.500
1	18	122.500
1	19	122.500
TOTAL DE MANZANA		2,330.996

MANZANA	LOTE	HABITACIONAL
2	1	138.468
2	2	122.500
2	3	122.500
2	4	122.500
2	5	122.500
2	6	122.500
2	7	122.500
2	8	122.500
2	9	122.500
2	10	122.500
2	11	122.500
2	12	122.500
2	13	122.500
2	14	122.500
2	15	122.500
2	16	122.500
2	17	122.500
2	18	122.500
2	19	122.500
2	20	122.500
2	21	125.996
TOTAL DE MANZANA		2,591.964

3	2	122.500
3	3	122.500
3	4	122.500
3	5	122.500
3	6	122.500
3	7	122.500
3	8	122.500
3	9	122.500
3	10	122.500
3	11	122.500
3	12	122.500
3	13	122.500
3	14	122.500
3	15	122.500

3	31	122.500
3	32	122.500
3	33	122.500
3	34	122.500
3	35	122.500
3	36	122.500
3	37	122.500
3	38	122.500
3	39	122.500
3	40	122.500
3	41	122.500
3	42	122.500



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"CERRADAS SAN ANGEL 2"**

CERRADAS SAN ANGEL 2		
MANZANA	LOTE	HABITACIONAL
4	1	125.996
4	2	122.500
4	3	122.500
4	4	122.500
4	5	122.500
4	6	122.500
4	7	122.500
4	8	122.500
4	9	122.500
4	10	122.500
4	11	122.500
4	12	122.500
4	13	122.500
4	14	122.500
4	15	122.500
4	16	122.500
4	17	122.500
4	18	122.500
4	19	122.500
4	20	122.500
4	21	122.500
4	22	122.500
4	23	122.500
4	24	122.500
4	25	122.500
4	26	125.996
4	27	125.996

4	28	122.500
4	29	122.500
4	30	122.500
4	31	122.500
4	32	122.500
4	33	122.500
4	34	122.500
4	35	122.500
4	36	122.500
4	37	122.500
4	38	122.500
4	39	122.500
4	40	122.500
4	41	122.500
4	42	122.500
4	43	122.500
4	44	122.500
4	45	122.500
4	46	122.500
4	47	122.500
4	48	122.500
4	49	122.500
4	50	122.500
4	51	122.500
4	52	125.996
TOTAL DE MANZANA		6,383.984



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"CERRADAS SAN ANGEL 2"**

MANZANA	LOTE	HABITACIONAL
5	1	122.500
5	2	122.500
5	3	122.500
5	4	122.500
5	5	122.500
5	6	122.500
5	7	122.500
5	8	122.500
5	9	122.500
5	10	122.500
5	11	122.500
5	12	122.500
5	13	122.500
5	14	122.500
5	15	122.500
5	16	122.500
5	17	122.500
5	18	122.500
5	19	122.500
5	20	122.500
5	21	122.500
5	22	122.500
5	23	122.500
5	24	122.500
5	25	122.500
5	26	122.500
5	27	122.500
5	28	122.500
5	29	122.500
5	30	122.500
5	31	122.500
5	32	122.500
5	33	122.500
5	34	122.500
5	35	145.053
TOTAL DE MANZANA		4,310.053

MANZANA	LOTE	AREA VERDE
6	1	2902.326
TOTAL DE MANZANA		2,902.326
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA
7	1	81.152
TOTAL DE MANZANA		81.152
MANZANA	LOTE	CAPTACION PLUVIAL
8	1	6284.695
TOTAL DE MANZANA		6,284.695
MANZANA	LOTE	COMERCIAL
9	1	382.254
TOTAL DE MANZANA		382.254

CERRADAS SAN ANGEL 2		
USO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
HABITACIONAL	22,000.981m2	48.49%
DONACION	9,268.173m2	20.43%
DESGLOSE DE DONACIÓN	area verde	2,902.326m2 6.40%
	area jardinada	81.152m2 0.18%
	captacion pluvial	6,284.695m2 13.85%
	equipamiento	----- 0.00%
COMERCIAL	382.254m2	0.84%
VIALIDAD	13,723.745m2	30.24%
TOTAL DEL PREDIO	45,375.153m2	100.00%
TOTAL VIVIENDAS		179

El area de equipamiento se proveera fuera del poligono, en la manzana 22a del Fraccionamiento Cerradas San Angel 3

EQUIPAMIENTO		
USO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
DONACIÓN EQUIPAMIENTO	2,722.538m2	6.00%

- 5) Dar cumplimiento en tiempo y forma a cada una de las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o administrativas, establecidas.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"CERRADAS SAN ANGEL 2"**

- 6) Deberá respetar y dar cumplimiento con lo establecido en el dictamen Jurídico emitido por Secretaría del H. Ayuntamiento **SA/JUR/HTB/1435/2024 que a la letra dice:**

"El presente dictamen queda condicionado a que el área de donación por equipamiento correspondiente a la etapa a desarrollar, deberá estar inscrito en el Registro Publico de la Propiedad al momento de solicitar la protocolización"

- 7) 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:

- **Desierto de Sonora**, vialidad secundaria **S-47**, colindante al norponiente del predio siendo una sección total de 32.00 m, distribuidos de la siguiente manera: con dos arroyos de 8.00 m, acotamiento de 10.00 m y banquetas a los costados de la sección de 3.00 m c/u.
- **Calle Cerrada de San Ángel**, colindante al oeste del predio siendo una sección total de 20.00 m, distribuidos de la siguiente manera: un arroyo vehicular de 15.00 m y banquetas a los costados de la sección de 2.5 m c/u.

- 8) **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 **"Cerradas San Ángel 2"**.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"CERRADAS SAN ANGEL 2"**

- **Calle Desierto de Sonora**, vialidad secundaria **S-47**, deberá realizar los trabajos de urbanización de medio cuerpo correspondiente al colindante norponiente del predio, siendo una sección total de 32.00 m, distribuidos de la siguiente manera: con dos arroyos de 8.00 m, acotamiento de 10.00 m y banquetas a los costados de la sección de 3.00 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.**
- **Vialidad colectora C-01**, deberá realizar los trabajos de urbanización de medio cuerpo correspondiente al colindante al oeste del predio siendo una sección total de 20.00 m, distribuidos de la siguiente manera: un arroyo vehicular de 15.00 m y banquetas a los costados de la sección de 2.50 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.**

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.

- 9) 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.
- 10) Los accesos del fraccionamiento deberán contar con carriles libres, es decir estos no podrán ser confinados por ningún medio.
- 11) Dar cumplimiento a las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o Administrativas señaladas en los oficios por las siguientes Direcciones:
- 12) **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/095/2024**, con fecha **13 de mayo de 2024**, realizó el Dictamen del Proyecto de



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"CERRADAS SAN ANGEL 2"**

Señalamiento Vial horizontal y vertical, para el Fraccionamiento habitacional a denominarse "**CERRADAS SAN ANGEL 2**". 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.

D I C T A M E N

	SR-6	ALTO CON NOMENCLATURA ARMADA TIPO SANDWICH	11 PZAS
	SR-9	LIMITE DE VELOCIDAD DE 30 KM/H	6 PZAS
	SIT-32	CRUCE PEATONAL	11 PZAS
	SIT-37	NIÑOS JUGANDO CON TABLERO ADICIONAL DE 30 KM/H	3 PZAS
	SR-7	CEDA EL PASO	1 PZAS
	SP-17	GLORIETA	1 PZAS
	M-7	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA DIVISIÓN DE CARRIL	253.384 ML
	M-6	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA EJE DE CALLES	879.732 ML
	M-10	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA CRUCE PEATONAL DE TABLETA	267.6 M ²
	M-11	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA LÍNEA DE FRENADO	52.176 M ²
	M-14	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA FLECHAS DIRECCIONALES DE PISO	39 PZAS
	M-16	PINTURA AMARILLA TRÁFICO PARA GUARNICIÓN EN ESQUINAS DE MANZANAS, ISLETAS, GLORIETAS Y CAMELLONES	587.759 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 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.

- 13) La Dirección General de Servicios Públicos a través de la Dirección de Parques y Jardines emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DPYJ/120/2024**, de fecha de **18 de abril del 2024**, a la letra dice: "Esta Dirección realizó el seguimiento del trámite, así como la revisión del proyecto y de los planos **F-100, F-102, AV-01, ALP-02**. Determinando que cumplen satisfactoriamente con los requerimientos establecidos



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"CERRADAS SAN ANGEL 2"**

para la emisión del **Dictamen Técnico de Parques y Jardines**, para la aprobación del Fraccionamiento Habitacional "**Cerradas San Ángel 2**", de manera **Positiva**.

14) **La Dirección de Alumbrado Público** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DAP/1142/2024, de fecha 19 de abril de 2024**, a la letra dice: "aprobamos el proyecto de Alumbrado Público del Fraccionamiento Habitacional a denominarse "**Cerradas San Ángel 2**", el cual se ubicara en la Calle Cerrada San Ángel y Calle Desierto de Sonora 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".

15) **La Comisión de Nomenclatura y Monumentos** con número de oficio **REG/AEGR/039/2024** de fecha 20 de marzo de 2024, a la letra dice: "En virtud de que satisface lo dispuesto en los Artículos 17, 18, 21 y 22 del Reglamento de Nomenclatura y Monumentos, así como de los demás aplicables, esta Comisión dictamina **A FAVOR** del nombre del anteproyecto a fraccionamiento y vías públicas propuestas por **Ruba Desarrollos S.A. de C.V.**, a ser:

Fraccionamiento: **CERRADAS SAN ANGEL 2**

Vías Públicas: **CERRADA SIDÓN CENTRAL, CERRADA SIDÓN NORTE, CERRADA SIDÓN SUR, CERRADA SIDÓN ESTE, CERRADA SIDÓN OESTE Y CERRADA ALPEO.**

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

16) **La Dirección General de Protección Civil** emitió Dictamen con número de oficio **DGPC/DNT/0832/2024** de fecha 12 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



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"CERRADAS SAN ANGEL 2"**

oficina solicitud para la inspección correspondiente, siendo el siguiente sitio para su instalación de acuerdo a los planos presentados ante esta Dirección:

- **Sobre la Calle Cerrada de Éfeso Norte, frente a la Manzana 27, entre el Lote 17 y el Lote 18, como se muestra en el plano de instalación Hidráulica 1/3 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.
 - 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.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"CERRADAS SAN ANGEL 2"**

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.

17) La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/8685/2024** de fecha 03 de julio de 2024, que a la letra dice: **"SE APRUEBA** el Estudio Técnico de Urbanización, única y exclusivamente del Fraccionamiento Habitacional **"CERRADAS SAN ANGEL 2"**, localizado sobre Av. Acacias entre Av. Jesús Macías Delgado y Blvd. Fundadores de Ciudad Juárez, de lo cual se menciona lo siguiente:"

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.: **010 24**

Fecha: **15/02/24**

- 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/m2
- El riego de liga deberá ser ECI-60 con una razón de 1.2 a 1.5 lt/m2

18) La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/DU/7780/2024** de fecha de 2 de abril de 2024, en el cual se dictamina que se **autoriza el Dictamen Técnico de Arroyos y Diques** para el proyecto **"CERRADAS SAN ANGEL 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/0650/2024**. Asimismo, de no iniciarse dentro de un plazo de **180** días, quedará sin efecto esta autorización.

19) La Dirección General de Servicios Públicos, a través del **Departamento de Limpia** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DL/0043/2024** de fecha 19 de julio de 2024, que a la letra dice: *"Esta Dirección llevó a cabo la revisión de la*



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"CERRADAS SAN ANGEL 2"**

*documentación anexa al oficio de referencia, concluyendo que se emite el Dictamen Técnico de Aseo Urbano condicionado a lo previsto en el oficio **CGSV/CATEIV/7183/2024** de la Coordinación General de Seguridad Vial; como consecuencia de lo anterior, se le informa a la solicitante que en caso de incumplir a las condicionantes del oficio se suspenderá el servicio de recolección de basura hasta tanto se dé cumplimiento a las condicionantes.*

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 el servicio, de acuerdo con el Reglamento de Aseo y Regeneración Urbana del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua.
6. Que se cumplan con las disposiciones de banquetas, anchos mínimos de calles y calles cerradas o sin proyección de prolongación que rematen en un retorno de acuerdo a la Dirección General de Desarrollo Urbano y demás disposiciones aplicables.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"CERRADAS SAN ANGEL 2"**

20) La **Secretaría de Seguridad Pública Municipal** emite Dictamen de Factibilidad de Cobertura del Servicio de Seguridad Pública Municipal con número oficio **SSPM/CT/005/2024** de fecha 17 de abril de 2024, en el cual determina que existe Factibilidad Positiva de la Cobertura de seguridad pública en **"CERRADAS SAN ANGEL 2"**.

21) **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.

Área Verde	
MANZANA	SUPERFICIE
6	2,902.326 m ²
7	81.152 m ²
Total	2,983.478 m²

22) 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.**

23) 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.

24) 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



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"CERRADAS SAN ANGEL 2"**

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.**

- 25) 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).**
- 26) 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.
- 27) 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.
- 28) 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**.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"CERRADAS SAN ANGEL 2"**

29) 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.

30) Los vasos de captación pluvial que se encuentran ubicados en la manzana 8, 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.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"CERRADAS SAN ANGEL 2"**

- 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.

31) 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.**

32) 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 **\$ 6,666,385.62 (Seis millones seiscientos sesenta y seis mil trescientos ochenta y cinco pesos 62/100 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.

33) 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



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"CERRADAS SAN ANGEL 2"**

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 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:

- **\$1,999,915.69** (Un millón novecientos noventa y nueve mil novecientos quince pesos **69/100 M.N.**).

34) 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:

- **\$99,995.78** (Noventa y nueve mil novecientos noventa y cinco pesos **78/100 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.

35) **La Junta Municipal de Agua y Saneamiento** con número de oficio Factibilidad **CF-FTB-132/24** con fecha 03 de agosto de 2024, 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 2024, de conformidad con lo siguiente:*



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"CERRADAS SAN ANGEL 2"**

- a) 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.**
- b) 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).
- c) Deberá prolongar línea de agua recuperada (Línea morada) con un diámetro de 3 pulgadas de diámetro desde línea existente en Cerradas San Ángel I hasta su predio.
- d) Deberá contar con un punto de medición 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.
- e) 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.**
- f) Deberá cubrir las aportaciones económicas necesarias proporcionales a su desarrollo para el **Colector Fundadores \$67,594.94** por hectárea las cuales serán a favor de este organismo operador (Acta Tarifaria de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Juárez para el Ejercicio Fiscal 2024).

36) La Comisión Federal de Electricidad con número de oficio **DP-I'EHM-370/2024** con fecha 11 de marzo de 2024, que a la letra dice: existe **FACTIBILIDAD** para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al predio ubicado en C. Cerradas de San Ángel entre el Blvd. Fundadores y Desierto de Sonora, con una superficie de 45,375.153 m² en Ciudad Juárez, Chihuahua.

37) dictamen emitido por la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de la Dirección Jurídica con número de oficio **SA/JUR/HTB/1435/2024 de fecha 06 de Agosto del 2024** se considera determinar **positivamente** la Autorización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar en a denominarse **"Cerradas San Ángel 2"**.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"CERRADAS SAN ANGEL 2"**

- 38) El presente dictamen queda condicionado a que el área de donación por equipamiento correspondiente a la etapa a desarrollar, deberá estar inscrito en el Registro Publico de la Propiedad al momento de solicitar la protocolizacion.

- 39) 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.

- 40) 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.

- 41) 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 "Cerradas San Angel 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
"CERRADAS SAN ANGEL 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
DE REGIDORES

**REGIDORA MIREYA PORRAS ARMENDARIZ
VOCAL**