



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

Departamento: H. CUERPO DE
REGIDORES

Oficio: REG/ADA/097/2024



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

M. Ortiz
20 AGO 2024

14:00hrs

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 **"Monte de los Viñedos"** el cual constará de **148 Lotes Habitacionales Unifamiliares**, a ubicarse en calle Valle de Tonatzin No. 2520 en el Partido Senecu de esta ciudad, a solicitud del C. Jesús Ricardo Caballero Chavez y la C. Patricia Hernández Ortega, en su carácter de propietarios del desarrollo.

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



HONORABLE CUERPO
DE REGIDORES

REGIDORES

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




**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"MONTE DE LOS VIÑEDOS"**

-----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 **C. Jesús Ricardo Caballero Chavez y la C. Patricia Hernández Ortega**, en su carácter de propietarios del desarrollo, en la cual solicitan la Autorización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a denominarse **"Monte de los Viñedos, etapa 1, etapa 2 y etapa 3"** el cual constará de **148 Lotes Habitacionales Unifamiliares**, a ubicarse en calle valle de Tonatzin (antes Valle de Bravo) No. 2520 en el Partido Senecu, de esta Ciudad, con una superficie total de **38,064.561 m²**, a lo cual le comunicamos lo siguiente: -----

ANTECEDENTES:


SECRETARIA DEL
H. AYUNTAMIENTO
msl
20-AGO 2024
14:00 hrs
ACUSE DE RECIBIDO

- 1) Se cumplió con los requisitos enunciados en la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua** en su **Art. 284** (en lo sucesivo **LAHOTDUS**).
- 2) Que se acredite la propiedad mediante las escrituras debidamente inscritas bajo el número de **inscripciones 22 y 20, libro 7375 y 7448 , sección primera. Folio real 3123576.**
- 3) Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento, cumple con los lineamientos técnicos establecidos en la normatividad vigente.
- 4) El área de **4,245.392 m²** que cede al H. Ayuntamiento, correspondiente a **28.69 m²/viv** Donación Municipal, correspondiente al área verde por lo que cumple con lo que señala el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población del Municipio de Juárez, Chihuahua, (en lo sucesivo el PDUS) para fraccionamientos dentro de esta zona.
- 5) Mediante dictamen técnico emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano, por medio del departamento de Administración del Plan de Desarrollo Urbano con numero de oficio **DGDU/DCP/APDU/0846/2024** con fecha 18 de abril de 2024, se considera factible la Cesión Gratuita en Especie.
- 6) En Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, realizada el día 08 de agosto de 2024, se autorizó la propuesta de Cesión Gratuita en Especie para efectos de que el monto resultante de la superficie correspondiente a equipamiento, la cual es **2,405.608 m²** correspondiente a **16.25 m²/viv** según lo indica el PDUS vigente.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"MONTE DE LOS VIÑEDOS"**

Considerandos:

- 1) Respetar y dar cumplimiento a lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo con número de oficio **DGDU/LUS-10019/2022**, con fecha de 23 de agosto de 2022, misma que se expidió con zonificación permitida de HE-40 (Habitacional Ecológica).
- 2) El desglose de superficies con base en el Dictamen Técnico de Topografía con número de oficio **DGOP/7839/2024** con fecha 8 de abril de 2024, emitido por la **Dirección General de Obras Públicas** a través de **Departamento de Topografía**, es el siguiente:

CUADRO DE CONTRUCCION				
LADO		RUMBO	DISTANCIA	COLINDANTE
EST	PV			
1	4	N 60°04'00" W	190.586	CALLE VALLE DE BRAVO PROP. PARTICULAR
4	3	S 23°19'54" W	199.606	VIALIDAD COLECTORA
3	2	S 60°19'06" E	194.080	FRACCION - C
2	1	N 22°18'20" E	199.192	ALEJO VALENCIA
SUPERFICIE = 38,064.561 m²				

ADMINISTRACION
URBANO
11 ABR 2024

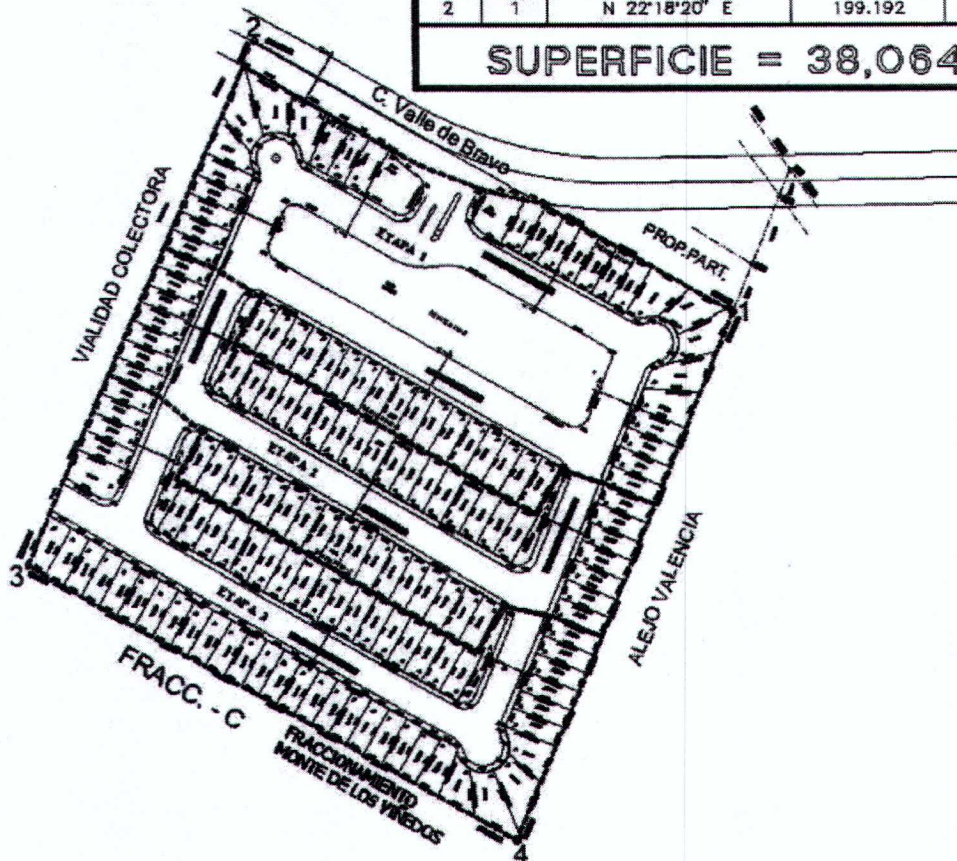
Polígono general con una superficie de 38,064.561 m², se anexa polígono y desglose de área



AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR "MONTE DE LOS VIÑEDOS"

CUADRO DE CONTRUCCION				
LADO		RUMBO	DISTANCIA	COLINDANTE
EST	PV			
1	4	N 60°04'00" W	190.585	CALLE VALLE DE BRAVO PROP. PARTICULAR
4	3	S 23°19'54" W	199.606	VIALIDAD COLECTORA
3	2	S 60°19'06" E	194.080	FRACCION - C
2	1	N 22°18'20" E	199.192	ALEJO VALENCIA

SUPERFICIE = 38,064.561 m2





**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"MONTE DE LOS VIÑEDOS"**

	HABITACIONAL	AREA VERDE	CIR. VEHICULAR	camellon y caseta	TOTAL
ETAPA 1	6,565.555 m ²	3,711.125 m ²	5,613.008 m ²	36.382 m ²	15,926.070 m ²

ETAPA 1					
MZA 1		MZA 2		MZA 4	
No LOTE	AREA/m ²	No LOTE	AREA/m ²	No LOTE	AREA/m ²
1	135.085	1	150.339	1	130.200
2	131.462	2	131.362	2	130.200
3	131.462	3	149.269	3	130.200
4	131.462	4	193.617	4	130.200
5	131.462	5	225.837	5	130.200
6	131.461	6	209.168	6	130.200
7	131.461	7	163.690	7	130.200
8	214.285	8	141.780	8	130.200
9	188.741	9	130.200	9	130.200
10	200.751	10	130.200	10	130.200
11	211.239	11	130.200	11	130.200
12	190.210	12	130.200	12	130.200
13	137.731	TOTAL	1,885.862	13	130.200
14	130.200			14	130.200
15	130.200			15	130.200
16	130.200			16	130.200
TOTAL	2,457.406			17	139.087
				TOTAL	2,222.287

AREA VERDE	
AV-1	275.429
AV-2	195.851
AV-3	3,239.845
TOTAL	3,711.125

	HABITACIONAL	AREA VERDE	CIR. VEHICULAR	camellon y caseta	TOTAL
ETAPA 2	6,267.779 m ²	244.934 m ²	3,189.629 m ²	m ²	9,702.342 m ²

ETAPA 2							
MZA 1		MZA 2		MZA 4		MZA 5	
No LOTE	AREA/m ²	No LOTE	AREA/m ²	No LOTE	AREA/m ²	No	AREA/m ²
17	130.200	13	130.200	18	130.200	1	130.200
18	130.200	14	130.200	19	130.200	2	130.200
19	130.200	15	130.200	20	130.200	3	130.200
20	130.200	16	130.200	21	130.200	4	130.200
21	130.200	17	130.200	22	130.200	5	130.200
22	130.200	18	130.200	23	130.200	6	130.200
23	130.200	19	130.200	24	130.200	7	130.200
TOTAL	911.400	TOTAL	911.400	25	130.200	8	130.200
				26	130.200	9	130.200
				27	130.200	10	130.200
				28	130.200	11	130.200
				29	130.200	12	130.200
				30	130.200	13	130.200
				31	130.200	14	130.200
				32	130.200	15	130.200
				33	130.200	16	130.200
				34	139.130	17	139.449
				TOTAL	2,222.330	TOTAL	2,222.649

AREA VERDE	
AV-4	118.522
AV-5	126.412
TOTAL	244.934



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"MONTE DE LOS VIÑEDOS"**

	HABITACIONAL	AREA VERDE	CIR. VEHICULAR	camellon y caseta	TOTAL
ETAPA 3	7,538.448 m2	289.333 m2	3,691.540 m2	m2	11,519.321 m2

ETAPA 3					
MZA 1		MZA 2		MZA 5	
No LOTE	AREA/m2	No LOTE	AREA/m2	No LOTE	AREA/m2
24	130.200	20	130.200	18	130.200
25	130.200	21	130.200	19	130.200
26	130.200	22	130.200	20	130.200
27	130.200	23	130.200	21	130.200
28	130.200	24	216.522	22	130.200
29	132.990	TOTAL	737.322	23	130.200
30	171.855			24	130.200
31	216.511			25	130.200
32	232.667			26	130.200
33	153.825			27	130.200
34	145.230			28	130.200
35	130.200			29	130.200
36	130.200			30	130.200
37	130.200			31	130.200
38	130.200			32	130.200
39	130.200			33	130.200
40	130.200			34	130.198
41	130.200			TOTAL	2,213.398
42	130.200				
43	130.200				
44	130.200				
45	130.200				
46	130.200				
47	130.200				
48	130.200				
49	130.200				
50	130.200				
51	130.200				
52	130.200				
53	130.200				
54	130.200				
55	130.200				
56	149.450				
TOTAL	4,587.728				

AREA VERDE	
AV-6	148.472
AV-7	140.861
TOTAL	289.333



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"MONTE DE LOS VIÑEDOS"**

	HABITACIONAL	AREA VERDE	CIR. VEHICULAR	camellon y caseta	TOTAL
ETAPA 1	6,565.555 m2	3,711.125 m2	5,613.008 m2	36.382 m2	15,926.070 m2
ETAPA 2	6,267.779 m2	244.934 m2	3,189.629 m2	m2	9,702.342 m2
ETAPA 3	7,538.448 m2	289.333 m2	3,691.540 m2	m2	11,519.321 m2
SUB-TOTAL	20,371.782 m2	4,245.392 m2	12,494.177 m2	36.382 m2	37,147.733 m2

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	38,064.561 m2
DERECHO DE VIA	916.828 m2
SUPERFICIE PARA FRACCIONAMIENTO	37,147.733 m2

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

4) Deberá respetar la estructura vial propuesta para la zona de influencia de acuerdo a lo establecido en el PDUS, así integrar el estudio para la constitución del proyecto con las vialidades existentes y planteadas de su propuesta conforme al **Artículo 276**, de conformidad en el **Capítulo Séptimo, Sistema de Vialidades**, de la LAHOTDUS esto es:

- **Calle Valle de Garzón (Valle de Bravo)**, 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 M. Quiñonez**, 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.

5) **ARTÍCULO 108.-** Las secciones viales para cada tipo de fraccionamiento se establecen en el Capítulo VI de la Vialidad (Párrafo tercero) del RDUS que a la letra dice: "En todo fraccionamiento el propietario estará obligado a ejecutar las obras de urbanización completas, tanto de las calles que comprenda como de los medios cuerpos de las vialidades que limitan el fraccionamiento, y de las necesarias para ligar los servicios urbanos del fraccionamiento con los de la ciudad...". Por lo que estas obras formarán parte integral de la Recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento "**Monte de los Viñedos, Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 3**".

- **Calle Valle de Garzón (Valle de Bravo)**, 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 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 M. Quiñonez**, 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 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.**



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"MONTE DE LOS VIÑEDOS"**

Nota. Se deberán resolver los escurrimientos pluviales que se generen en todas las vialidades antes mencionadas, así como la colocación de alumbrado público, arborización, señalización vertical, horizontal y la construcción de banquetas de concreto hidráulico.

6) La aprobación del fraccionamiento habitacional unifamiliar no autoriza la operación de rejas de control vehicular sobre la calle de acceso, una vez que ésta sea de orden público, hasta haber agotado el procedimiento y requisitos establecidos en el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, en su Artículo 84 Bis.

7) Dar cumplimiento a las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o Administrativas señaladas en los oficios por las siguientes Direcciones:

8) **La Coordinación General de Seguridad Vial de la S.S.P.M.** a través de la **Dirección de Sistemas de Control de Tráfico**, emitió Dictamen con número de oficio **DCT/234/2023**, con fecha 11 de septiembre de 2023, realizó el Dictamen del Proyecto de Señalamiento Vial horizontal y vertical, para el Fraccionamiento habitacional a denominarse **"Monte de los Viñedos"** a ubicarse en esta Ciudad. La Dirección de Control de Tráfico, adscrita a la Coordinadora General de Seguridad Vial de la S.S.P.M., realizó la revisión del proyecto ingresado a 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	21 PZAS
	SR-9	LIMITE DE VELOCIDAD DE 30 KM/H	16 PZAS
	SIT-37	NIÑOS JUGANDO ARMADOS TIPO SANDWICH CON TABLERO ADICIONAL DE 30 KM/H	2 PZAS
	SIT-32	CRUCE PEATONAL	7 PZAS
	M-6	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA EJE DE CALLES	571 ML
	M-10	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA CRUCE PEATONAL DE TABLETA	414 M ²
	M-11	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA LÍNEA DE FRENADO	69 M ²
	M-14	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA FLECHAS DIRECCIONALES DE PISO	21 PZAS
	M-16	PINTURA AMARILLA TRÁFICO PARA GUARNICIÓN EN ESQUINAS DE MANZANAS, ISLETAS, GLORIETAS Y CAMELLONES	903 ML

La superficie de todos los señalamientos, deberá ser terminada en reflejante prismático grado diamante sobre lámina galvanizada calibre No. 16 montadas en tubular galvanizado de 2" X 2" calibre No. 14, cuya medida de los discos de los señalamientos, tiene que ser de 71cm x 71cm y fijadas con tornillo galvanizado de 2 1/2" X 5/16", de rosca continua, con dos (02) rondanas y su tuerca. Así mismo, **la altura mínima** entre el piso y la parte baja del señalamiento, debe ser de 2.00 m.

Se tendrá que señalar tanto las calles que limitan al fraccionamiento como las necesarias para ligar los servicios – Art. 108 Del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez Chih.

9) **La Dirección General de Servicios Públicos** a través de la **Dirección de Parques y Jardines** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DPYJ/177/2024**, de fecha de 24 de junio de 2024, a la letra dice: "Esta Dirección realizó el seguimiento del trámite, cumple satisfactoriamente con los requerimientos establecidos. Por lo antes mencionado, esta Dirección emite Dictamen Técnico de Parques y Jardines



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"MONTE DE LOS VIÑEDOS"**

correspondiente a la aprobación del fraccionamiento habitacional a denominarse **"MONTE DE LOS VIÑEDOS ETAPA 1, 2 Y 3"**.

10) La Dirección de Alumbrado Público emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DAP/888/2023**, de fecha 27 de octubre de 2023, a la letra dice: "aprobamos el proyecto de Alumbrado Público del Fraccionamiento Habitacional a denominarse "Monte de los Viñedos" a ubicarse en la Calle Valle de Bravo #2520 Colonia Partido Senecú de esta Ciudad, así mismo indicamos que la construcción de dicho fraccionamiento deberá llevarse a cabo en base al proyecto autorizado y lo establecido en las Bases para Proyectos y Obras de Alumbrado Público en esta Ciudad".

11) La Comisión de Nomenclatura y Monumentos con número de oficio **REG/AEGR/074/2024** de fecha 28 de junio 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 demás aplicables, esta comisión dictamina **A FAVOR DE LA MODIFICACION** del nombre del anteproyecto a fraccionamiento propuesto por Errecé Grupo Constructor, S.A de C.V a ser:

Fraccionamiento: **MONTE DE LOS VIÑEDOS ETAPA 1, ETAPA 2 Y ETAPA 3"**

Vías Públicas:

ETAPA 1: Valle de Santo Tomás.

Valle de San Vicente.

ETAPA 2: Valle de Santo Tomás.

Valle de la Grulla.

ETAPA 3: Valle de Santo Tomás.

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

12) La Dirección General de Protección Civil emitió Dictamen con número de oficio **DGPC/DNT/0880/2024** de fecha 17 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, 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 Valle de San Vicente, frente al área verde (AV 02), en la Manzana 03, 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 supervisada y certificada por una unidad de verificación en la materia.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"MONTE DE LOS VIÑEDOS"**

- Se deberán resolver los escurrimientos pluviales de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano y el Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, dentro del predio a desarrollar.
 - Se deberán colocar señalamientos alusivos a la peligrosidad de dichas instalaciones (Pozos de Absorción) en época de lluvias. Así mismo en el acceso del agua pluvial deberá contar con registros desarenadores, para evitar la basura, en el caso de no poder tener el manto permeable a la vista, se deberán instalar los tubos indicados hasta el área de permeabilidad de acuerdo al estudio y/o Análisis Hidrológico que se tenga.
 - Se deberá poner especial atención en la topografía del terreno durante la construcción del fraccionamiento, para manejar los desniveles.
2. Análisis Hidrológico de la cuenca o subcuenca en que se encuentre el predio.
 3. Se deberán respetar las servidumbres o zonas de protección de drenes, cables de alta tensión, gasoductos, acequias, vías Férreas, etc., tal y como lo indica el Plan Director de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez.

Durante la ejecución de las obras deberá cumplirse con lo previsto en el Reglamento de Construcción del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, en lo que respecta a disposición de escombros y zonas de protección durante las obras.

13) La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/7943/2024** de fecha 16 de abril del 2024, que a la letra dice: **"Se aprueba el Estudio Técnico de Urbanización, única y exclusivamente del Fraccionamiento Habitacional "MONTE DE LOS VIÑEDOS", promovido por ERRECE INMOBILIARIA, S.A DE C.V. 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.: **119 23**

Fecha: **25/OCT/23**

1. En el proyecto, la recomendación de esta Dirección es: **asfalto PG 76-22 modificado, con polímero**, se tiene que utilizar esta recomendación en vialidad local y vialidad colectora, por lo cual se le deberá dar el seguimiento correspondiente.

2. Se deberá de apegar a las recomendaciones que indican tanto la mecánica de suelos, así como el estudio hidrológico y propuestas para dar solución a los escurrimientos pluviales.

14) La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/DU/6092/2023** de fecha 25 de septiembre de 2023, en el cual se dictamina que **se autoriza el Dictamen Técnico de Arroyos y Diques** para el proyecto **"Monte de los Viñedos"**, 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



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"MONTE DE LOS VIÑEDOS"**

DGDU/DCP/DFC/2067/2023. Asimismo, de no iniciarse dentro de un plazo de **180 días**, quedará sin efecto esta autorización.

15) La Dirección General de Servicios Públicos, a través del **Departamento de Limpia** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DL/0039/2024** de fecha **26 de junio de 2024**, que a la letra dice: *"Esta Dirección llevo a cabo la revisión de la documentación anexa al oficio de referencia, concluyendo que **no existe inconveniente en expedir el Dictamen Técnico de Aseo Urbano solicitado**; como consecuencia de lo anterior, se le informa a la solicitante que para la prestación del servicio de recolección de basura se debe dar cumplimiento a los siguientes puntos; en el entendido de que en caso de no hacerlo se suspenderá el servicio.*

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.

16) La Secretaría de Seguridad Pública Municipal emite Dictamen de Factibilidad de Cobertura del Servicio de Seguridad Pública Municipal con número oficio **SSPM/CT/007/2024** de fecha 24 de junio de 2024, en el cual determina que existe Factibilidad Positiva de la Cobertura en **"MONTE DE LOS VIÑEDOS ETAPA 1, 2 Y 3"**.

17) Las áreas municipales (áreas verdes) deberán equiparse con tomas de agua, descarga de albañal, banquetas y guarniciones, además de que deberá respetar el proyecto de equipamiento de áreas verdes autorizado por la Dirección General de Servicios Públicos Municipales a través de la Dirección de Parques y Jardines debidamente señaladas en el presente dictamen técnico; asimismo se señalan las áreas de Donación Municipal, además de contar con sistema de riego dentro de las



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"MONTE DE LOS VIÑEDOS"**

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

Área Verde	
Etapa 1	
MANZANA	SUPERFICIE
2	275.429 m ²
1	195.851m ²
3	3,239.845 m ²
Total	3,711.125 m²
Etapa 2	
MANZANA	SUPERFICIE
4	118.522 m ²
4	126.412 m ²
Total	244.934 m²
Etapa 3	
MANZANA	SUPERFICIE
5	148.472
5	140.861
Total	289.333 m²

18) Deberá de contemplar en el desarrollo del Fraccionamiento, bardas perimetrales con una altura mínima de 1.60 m, en todos los casos que los patios posteriores de las viviendas colinden con vialidades primarias, secundarias o colectoras, esto con el fin de evitar la distorsión de la buena imagen urbana. Lo anterior de acuerdo al **Art. 123, del RDUS.**

19) Se deberá de contemplar bardas municipales con una altura mínima de 2.00 m en las áreas jardinadas, áreas verdes y captación pluvial en donde se colinde directamente con lotes habitacionales, esto para ser considerados en áreas de donación y evitar que los vecinos se recorran o tengan acceso directo a estas conforme al Art. 145 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez Chih.

20) En la colindancia directa con los usos existentes deberá contar con su propio muro de contención en el caso de que al momento de construir las nuevas plataformas estas queden arriba o abajo del nivel de las bardas existentes, también deberá de contar con su propia barda perimetral en estos tramos para evitar conflicto con los vecinos. **Deberán de tomarse todas las precauciones necesarias al momento de iniciar los trabajos correspondientes de acuerdo al Artículo 340 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez y sus Normas Técnicas Complementarias. Condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar la protocolización para la firma de escrituras, de acuerdo a la etapa donde se encuentre.**



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"MONTE DE LOS VIÑEDOS"**

21) Las áreas verdes no deberán de tener tirantes de agua mayor a los 0.50 m, por lo que se deberá de garantizar a través de las estructuras hidráulicas el manejo de los escurrimientos pluviales y de solución dentro del predio **(asimismo deberá de contar con una pendiente mínima y no realizar un escalón, esto por seguridad de los usuarios).**

22) Se deberá dejar libre de cualquier obstrucción las banquetas y andadores (incluyendo los transformadores de C.F.E. de pedestal, arbotantes y señalización vertical), así como dejar rampas en las esquinas y áreas de acceso público. Conforme al **Capítulo IV de Accesibilidad y Vivienda, Artículos 16 y 17**, de acuerdo a la **Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad**, del mismo modo deberán contar con un ancho mínimo de 1.50 m de huella para el libre y continuo desplazamiento de personas de cualquier condición física y social, de acuerdo al **(PDUS), Capítulo VIII, guía I. Densificación, Diseño de banquetas**, las cuales deberán de estar construidas de concreto.

23) Las vialidades del fraccionamiento deberán ser construidas a base de Pavimento Asfáltico **PG 76-22 modificado con polímero, riego de impregnación ECI-60 1.2 al 1.5 lt/m², riego de liga ECR-65 0.4 a 0.6 lt/m²**, sellado de poro con rodillo y neumática.

24) Para delimitar la calle se deberá construir guarniciones de concreto hidráulico, cuyas esquinas deberán ser acondicionadas de tal forma que permitan el uso y libre tránsito de las personas con discapacidad, de acuerdo al **Art. 135** de la **LAHOTDUCH**.

25) Respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el **Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, Atlas de Riesgos Naturales y Antropogénicos**; así como al **Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Chihuahua vigente RDUS**, en lo correspondiente al manejo y control del agua pluvial así como al diseño de vasos de captación y/o de aquellas obras de captación e infiltración pluvial dentro o fuera del fraccionamiento que se requieran para asegurar a la población civil que habite el fraccionamiento la ausencia de riesgo por inundación.

I. Dentro de este Plan en su capítulo VII.3.3, "refiere que, en las acciones relativas a la edificación, entendiéndose para este efecto, las acciones que impliquen el acondicionamiento del espacio para asentamiento humano mediante la construcción, demolición, ampliación, rehabilitación de inmuebles, incluyendo las vías públicas y parques, se atenderá a la problemática específica que presente la superficie objeto de la acción urbana en materia de agua pluvial".

II. Los parámetros de diseño estarán fundamentados en este plan y deberán atender las estrategias generales del mismo.

III. Toda obra que se realice deberá contar con un proyecto de manejo de los escurrimientos pluviales o de aquellos terrenos que presenten condiciones de pre-existencia o cuyas características impliquen un riesgo a la población.

IV. Se prohíbe la conexión de obras de drenaje pluvial hacia el sistema de alcantarillado municipal.

26) Los vasos de captación pluvial deberán de cumplir con todo lo indicado en **el REDUS sección primera, de los Vasos de Captación Pluvial o almacenamiento, Artículo 190 del párrafo I** hasta el IX, **quedando condicionado al momento de solicitar la Recepción Parcial. Deberá construirse una escalera**



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"MONTE DE LOS VIÑEDOS"**

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.

27) Para la Entrega-Recepción de obras se deberá dar cumplimiento al **Artículo 239** de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Así como al Asunto **Número Diez. - Asuntos Generales. - Primer Asunto.** - Es un proyecto de acuerdo presentado por los Regidores con el Núm. De Oficio. SA/GOB/877/2009 en los siguientes términos: donde se condiciona la autorización de nuevos fraccionamientos a los desarrolladores y/o promotores de vivienda a los siguientes puntos: **1.- Los pozos de infiltración pluvial deberán estar terminados al 100%, al momento de solicitar la Recepción Parcial de las etapas que le corresponde, asimismo, estos deberán contar con una malla ciclónica perimetral y contar con las medidas de seguridad para evitar posibles accidentes.**

28) El fraccionamiento contiene lotes unifamiliares predominantes de 201.00 m² a 300.00 m² en lotes unifamiliares con una urbanización por etapas de tipo **subterránea**, por lo que de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2024** para fraccionamientos con las características antes descritas la urbanización por hectárea será de \$ **1,783,993.28 (UN MILLÓN SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 28/100 M.N.)**, por lo que el presupuesto total de obras de urbanización será de \$ **6,790,692.10 (SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 10/100 M.N.)** desglosados de la siguiente manera:

- **Etapas 1 \$3,004,761.68 (TRES MILLONES CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN PESOS 68/100 M.N.).**
- **Etapas 2 \$1,730,891.29 (UN MILLON SETECIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 29/100 M.N.).**
- **Etapas 3 \$2,005,039.13 (DOS MILLONES CINCO MIL TRENTA Y NUEVE PESOS 13/100 M.N.).**

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

29) Otorgar las garantías por el **30%** del monto total de las obras de urbanización calculadas de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2024** para fraccionamientos con lotes predominantes de 201.00 m² a 300.00 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



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"MONTE DE LOS VIÑEDOS"**

fraccionador por la autorización del fraccionamiento, de acuerdo con el Artículo No. 79 fracción V, inciso b, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua es el siguiente:

- **Etapa 1 \$901,428.51 (NOVECIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS 51/100 M.N.).**
- **Etapa 2 \$519,267.39 (QUINIENTOS DIECINUEVE MIL DOCIENTOS SESENTA Y SIETE 39/100 M.N.).**
- **Etapa 3 \$616,511.74 (SEISCIENTOS DECISEIS MIL QUINIENTOS ONCE 74/100 M.N.).**

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

30) Liquidar en la **TESORERÍA MUNICIPAL** por concepto de permiso de **obras de urbanización** de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024** para Fraccionamiento habitacional con cualesquiera tamaños de lote y/o unidad privativa, con **una urbanización inmediata tipo subterránea** la cantidad aplicada del **1.7%** del total de obras de urbanización antes del inicio de estas obras, por la cantidad de **\$115,442.06 (CIENTO QUINCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS 6/100 M.N.).**

- **Etapa 1 \$51,080.95 (CINCUENTA Y UN MIL PESOS 95/100 M.N.).**
- **Etapa 2 \$29,425.15 (VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO PESOS 15/100 M.N.).**
- **Etapa 3 \$34,935.67 (TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 67/100 M.N.).**

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

31) La Junta Municipal de Agua y Saneamiento con número de oficio Factibilidad **CF-FTB-217/23 con fecha 14 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 determino la necesidad de que:* a) *ejecute por su cuenta las obras de infraestructura hidráulicas y sanitarias que a continuación se detallan, y b) cubra los derechos que cause de acuerdo con lo establecido en el Acta Tarifaria de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Juárez para el Ejercicio Fiscal 2023, de conformidad a lo siguiente:*

- Deberá dar cumplimiento a lo estipulado en el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial respecto a la problemática **Pluvial de la Zona** y solucionar el **escurrimiento pluvial dentro de su desarrollo**, de manera que **no interfiera con el sistema de alcantarillado de esta JMAS.**
- **Es responsabilidad** del solicitante realizar sondeos, tramitar las libranzas, ruptura de pavimento y derechos de vía para alojar toda la infraestructura y en su caso pagar las afectaciones requeridas y trámites correspondientes ante las autoridades necesarias (**Municipio de Juárez**).
- Deberá prolongar línea de agua recuperada (Línea morada) por todo el frente de su predio desde tubería existente de la calle Camino Viejo a Zaragoza en el Fraccionamiento Belisa hasta calle Emiliano Zapata y al interior de su fraccionamiento, con un diámetro de 6" y de acuerdo con especificaciones de esta JMAS, así como contar con cisterna o la infraestructura necesaria para



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"MONTE DE LOS VIÑEDOS"**

almacenar agua tratada para el riego de sus áreas verdes incluso en los casos que no hubiera la disponibilidad de agua recuperada.

- Deberá contar con un punto de medición a la entrada de su desarrollo para lo cual debe elaborar un registro tipo de acuerdo con especificaciones constructivas e hidráulicas (piezas y materiales incluidas en el tren de medición y regulación) de esta JMAS.
- Cubrir los derechos correspondientes a la conexión y/o, contratación, prestación y disfrute de los servicios de conformidad con la **Tarifa para el cobro del servicio vigente de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Juárez.**
- De acuerdo con el modelo hidráulico realizado por este organismo operador para suministrar la demanda necesaria requerida en la **zona de Campos Elíseos**, los costos de perforación, equipamiento, infraestructura, terreno, tanque, líneas de conducción y distribución de la zona serán una aportación de **\$26,006.41** por hectárea las cuales serán a favor de este organismo operador **Tarifa para el cobro del servicio público vigente de la Junta Municipal d Agua y Saneamiento de Juárez.**

32) La Comisión Federal de Electricidad con número de oficio **DP-I'JRV-273/2022** con fecha 05 de abril de 2022, que a la letra dice: existe **FACTIBILIDAD** para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al predio localizado en **SECTOR 143, ZONA 031, CUADRA 041, PARTIDO SENEUCU**, con una superficie de **60,502.00 m²** en esta Ciudad Juárez Chihuahua.

33) dictamen emitido por la Secretaria del H. Ayuntamiento por medio de la Dirección Jurídica con número de oficio **SA/JUR/HTB/1336/2024 de fecha 12 de julio del 2024** se considera determinar **positivamente** la Autorización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar en a denominarse **"Monte de los Viñedos"**.

34) Deberá de plantar al menos un árbol nativo o endémico, de tres o más años de desarrollo que tenga como mínimo un tronco de 2 pulgadas y una altura de dos metros y medio, en cada unidad habitacional, adecuado para el ecosistema en el que se encuentre de acuerdo al **Art. 247, inciso O**, de la LAHOTDUS.

35) Aprobado que sea el Fraccionamiento, por el H. Ayuntamiento, se tendrá por aprobado el permiso para la venta de lotes a que se refiere el Art. 8. Fracción IV Reglamento Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Chih.

36) El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
"MONTE DE LOS VIÑEDOS"**

RESOLUTIVOS:

Primero: Se aprueba el **Fraccionamiento habitacional unifamiliar a denominarse "Monte de los Viñedos"**, 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.....

REGIDORES INTEGRANTES DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS


REGIDOR ANTONIO DOMINGUEZ ALDERETE
COORDINADOR


REGIDORA ANA CARMEN ESTRADA GARCIA
SECRETARIA


REGIDORA MIREYA PORRAS ARMENDARIZ
VOCAL



HONRABLE CUERPO
DE REGIDORES