



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL  
a denominarse "TOSSÁ JUÁREZ RESIDENCIAL III"**

Cd. Juárez, Chih., a 11 de junio de 2025.

**Mtro. Héctor Rafael Ortiz Orpinel**

**Secretario de la Presidencia Municipal y del H. Ayuntamiento**

**Presente. -**

-----En Ciudad Juárez, Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, **al día once del mes de junio del año dos mil veinticinco** -----

Visto para resolver el expediente formado con motivo de la solicitud presentada por el **Arq. Miguel Ángel Morán Cruz** en su carácter de Representante Legal de la persona Moral denominada **Ruba Desarrollos S.A. de C.V.** nos permitimos remitir a usted expediente para la autorización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a denominarse "**Tossá Juárez Residencial III**" el cual constará de **44 Lotes Habitacionales Unifamiliares**, a ubicarse en calle Camino a la Rosita s/n en Col. Zaragoza de esta Ciudad, con una superficie total de **9,716.319 m<sup>2</sup>**, a lo cual le comunicamos lo siguiente:

**Antecedentes:**

- 1) Se cumplió con los requisitos enunciados en la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua** en su **Art. 284** (en lo sucesivo **LAHOTDUS**).
- 2) El Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento, cumple con los lineamientos técnicos establecidos en la normatividad vigente.
- 3) El área de **900.165 m<sup>2</sup>** que cede al H. Ayuntamiento, correspondiente a **20.00 m<sup>2/viv</sup>** 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.
- 4) Que, en Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, realizada el día 06 de junio de 2025, se autorizó el fraccionamiento, así como que la donación de equipamiento, la cual corresponde a **1,100.00 m<sup>2</sup>**, equivalente al **25m<sup>2/viv</sup>**, según lo indicado en los instrumentos de normatividad vigentes, se realice mediante Cesión Gratuita en Especie.



Gobierno Municipal 2024-2027

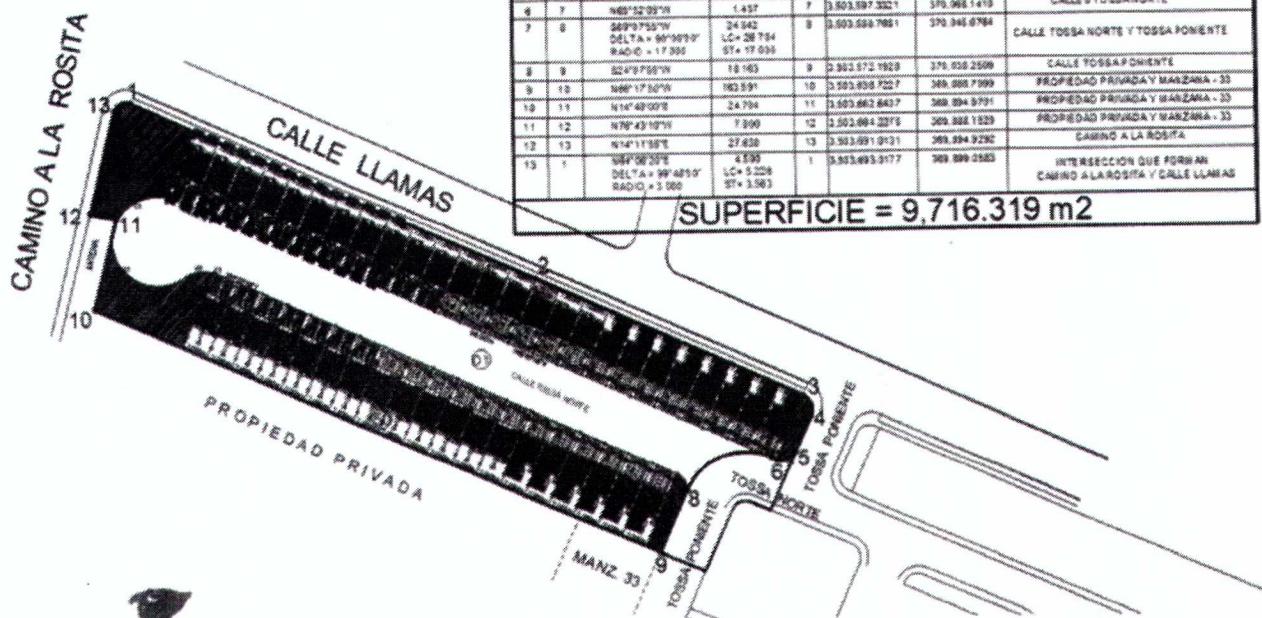
- 5) Que se acreditó la propiedad mediante las escrituras debidamente inscritas bajo los números de **inscripciones 10 y 11, libros 7503, sección primera. Folio real 2934617 y 3032977.**

**Considerandos:**

- 1) Respetar y dar cumplimiento a lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo con número de oficio **DGDU/LUS-16635/2024**, con fecha de 19 de noviembre de 2024, mismo 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/PDT/015/2025** con fecha 22 de abril de 2025, emitido por la **Dirección General de Obras Públicas** a través de **Departamento de Topografía**, es el siguiente:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN FRACC. TOSSÁ RESIDENCIAL III						
LADO EST PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANTES
				Y	X	
1 2	S86°59'15"E	117.368	1	3,503,883.0177	389,898.0583	CALLE LLAMAS
2 3	S86°52'05"E	77.528	2	3,503,845.2604	370,006.2598	CALLE LLAMAS
3 4	S20°52'05"E DELTA = 90°00'00" RADIO = 4.000	5.857 LC= 6.283 ST= 4.000	4	3,503,808.2791	370,079.0248	INTERSECCIÓN QUE FORMAN LAS CALLES LLAMAS Y TOSSÁ PONIENTE
4 5	S24°07'55"W	10.440	5	3,503,598.7615	370,074.7565	CALLES TOSSÁ PONIENTE
5 6	S89°07'55"W DELTA = 90°00'00" RADIO = 4.000	5.857 LC= 6.283 ST= 4.000	6	3,503,596.7384	370,089.4707	INTERSECCIÓN QUE FORMAN LAS CALLES TOSSÁ PONIENTE Y TOSSÁ NORTE
6 7	N65°52'05"W	1.457	7	3,503,597.3321	370,068.1410	CALLES TOSSÁ NORTE
7 8	S69°07'55"W DELTA = 90°00'00" RADIO = 17.000	24.042 LC= 28.704 ST= 17.000	8	3,503,588.7681	370,045.8764	CALLE TOSSÁ NORTE Y TOSSÁ PONIENTE
8 9	S24°07'55"W	18.163	9	3,503,572.1928	370,038.2609	CALLE TOSSÁ PONIENTE
9 10	N66°17'50"W	163.591	10	3,503,838.7227	389,888.7999	PROPIEDAD PRIVADA Y MANZANA - 33
10 11	N14°40'00"E	24.704	11	3,503,882.8437	389,894.9701	PROPIEDAD PRIVADA Y MANZANA - 33
11 12	N78°14'31"W	7.000	12	3,503,884.2275	389,888.1520	PROPIEDAD PRIVADA Y MANZANA - 33
12 13	N14°11'55"E	27.630	13	3,503,891.0131	389,894.9282	CAMINO A LA ROSITA
13 1	N64°08'20"E DELTA = 90°48'50" RADIO = 3.000	4.590 LC= 5.226 ST= 3.563	1	3,503,893.0177	389,899.0583	INTERSECCIÓN QUE FORMAN CAMINO A LA ROSITA Y CALLE LLAMAS
SUPERFICIE = 9,716.319 m <sup>2</sup>						

Polígono general con una superficie de 9,716.319 m<sup>2</sup>, se anexa polígono y desglose de áreas.





TOSSA RESIDENCIAL III		
MANZANA	LOTE	HABITACIONAL
50	1	149.325
50	2	149.442
50	3	150.091
50	4	149.677
50	5	149.795
50	6	149.912
50	7	150.029
50	8	150.146
50	9	150.264
50	10	150.381
50	11	150.498
50	12	150.616
50	13	150.733
50	14	150.850
50	15	150.967
50	16	151.084
50	17	151.202
50	18	151.316
50	19	151.380
TOTAL DE MANZANA		2,857.708

MANZANA	LOTE	HABITACIONAL
51	1	130.002
51	2	130.002
51	3	130.002
51	4	130.002
51	5	130.002
51	6	130.002
51	7	130.002
51	8	130.002
51	9	130.002
51	10	130.002
51	11	130.356
51	12	130.002
51	13	130.002
51	14	130.002
51	15	130.002
51	16	130.002
51	17	130.002
51	18	130.002
51	19	130.002
51	20	130.002
51	21	130.002
51	22	130.002
51	23	130.002
51	24	130.002
51	25	130.189
TOTAL DE MANZANA		3,250.591

TOTAL DE MANZANA		3,250.591
MANZANA	LOTE	AREA VERDE
52	1	504.207
TOTAL DE MANZANA		504.207
MANZANA	LOTE	AREA VERDE
53	1	395.958
TOTAL DE MANZANA		395.958
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA
54	1	86.175
TOTAL DE MANZANA		86.175
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA
55	1	66.893
TOTAL DE MANZANA		66.893

TOSSÁ RESIDENCIAL III		
USO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
HABITACIONAL	6,108.299 m <sup>2</sup>	62.87%
DONACION	1,053.233 m <sup>2</sup>	10.84%
DESGLOSE DE DONACIÓN	area verde area jardinada	9.26% 1.58%
VIALIDAD	2.554.787 m <sup>2</sup>	26.29%
TOTAL DEL PREDIO	9,716.319 m <sup>2</sup>	100.00%
TOTAL VIVIENDAS		44

EL EQUIPAMIENTO EQUIVALENTE A 25m<sup>2</sup>/VIV= 1,100.00 m<sup>2</sup>, SERÁ  
DONADO POR MEDIO DE LA HERRAMIENTA DE CESIÓN GRATUITA EN  
ESPECIE EN APEGO A LA NORMATIVIDAD VIGENTE.

- 3) Dar cumplimiento en tiempo y forma a cada una de las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o administrativas, establecidas.
- 4) Deberá respetar y dar cumplimiento con lo establecido en el dictamen Jurídico emitido por Secretaría del H. Ayuntamiento **SA/JUR/HTB/957/2025**
- 5) 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 Llamas**, vialidad colectora **C-01**, sección total de 18.00 m, distribuidos de la siguiente manera: banquetas de 3.50 m a cada lado y dos arroyos de 5.50 m
  - **Calle Camino a la Rosita**, vialidad secundaria **S-05**, sección total de 20.00 m, según trazos existentes, distribuidos de la siguiente manera: dos arroyos de 6.50 m divididos por un camellón de 1.00 m y banquetas a los costados de la sección de 3.00 m c/u, con un arriate de 1.50 m en la banqueta Este.
- 6) **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 "**Tossal Juárez Residencial III**".
- **Calle Llamas**, 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, según trazos existentes, distribuidos de la siguiente manera: banqueta de 2.00 m, dos arroyos de 6.50 m y banqueta de 3.5 m, **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 Camino a la Rosita**, vialidad secundaria **S-05**, deberá de urbanizar el medio cuerpo en el tramo que colinda a su predio, siendo una sección total de 20.00 m, según trazos existentes, distribuidos de la siguiente manera: dos arroyos de 6.50 m divididos por un camellón de 1.00 m y banquetas a los costados de la sección de 3.00 m c/u, con un arriate de 1.50 m en la banqueta Este. **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.

- 7) 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.
- 8) Los accesos del fraccionamiento deberán contar con carriles libres, es decir estos no podrán ser confinados por ningún medio.
- 9) Dar cumplimiento a las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o Administrativas señaladas en los oficios por las siguientes Direcciones:
- 10) **La Coordinación General de Seguridad Vial de la S.S.P.M.** a través de la **Dirección de Sistemas de Control de Tráfico**, emitió Dictamen con número de oficio **DCT/123/2025, con fecha 23 de abril**, realizó el Dictamen del Proyecto de Señalamiento Vial horizontal y vertical, para el Fraccionamiento habitacional a denominarse "**TOSSÁ JUÁREZ RESIDENCIAL III**". 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	1 PZA
	SR-9 SEÑAL RESTRICTIVA LIMITE DE VELOCIDAD "30 KM/H"	2 PZAS
	SP-32 SEÑAL PREVENTIVA DE CRUCE PEATONAL	1 PZA
	M-6 PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA EJE DE CALLES	134.9 ML
	M-10 PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA CRUCE PEATONAL DE TABLETA	20.35 M <sup>2</sup>
	M-11 PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA LÍNEA DE FRENADO	3.19 M <sup>2</sup>
	M-16 PINTURA AMARILLA TRÁFICO PARA GUARNICIÓN EN ESQUINAS DE MANZANAS, ISLETAS, GLORIETAS Y CAMELLONES	328 ML
	M-14 PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA FLECHAS DIRECCIONALES DE PISO	4 PZAS



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

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

**11) La Dirección General de Servicios Públicos** a través de la **Dirección de Parques y Jardines** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DPYJ/122/2025, de fecha de 31 de marzo de 2025**, a la letra dice: "Esta Dirección realizó el seguimiento del trámite, así como la revisión del proyecto, determinando que cumplen satisfactoriamente con los requerimientos establecido por lo antes mencionado. Esta Dirección emite el **Dictamen Técnico de Parques y Jardines**, para la aprobación del Fraccionamiento Habitacional "**TOSSÁ JUÁREZ RESIDENCIAL III**" ubicado en calle Llamas y Camino Viejo a la Rosita, de manera **Positiva**.

**12) La Dirección de Alumbrado Público** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DAP/211/2025, de fecha 10 de marzo de 2025**, a la letra dice: "aprobamos el proyecto de Alumbrado Público del Fraccionamiento Habitacional a denominarse "Tossá Juárez Residencial III", a ubicarse en la calle Llamas y Calle Camino Viejo a la Rosita de esta Ciudad, así mismo indicamos que la construcción de dicho fraccionamiento deberá llevarse a cabo en base al proyecto autorizado y lo establecido en las Bases para Proyectos y Obras de Alumbrado Público en esta Ciudad".

**13) La Comisión de Nomenclatura y Patrimonio Cultural** con número de oficio **REG/AEGR/089/2025** de fecha 28 de mayo del 2025, que a la letra dice: "En virtud de que satisface lo dispuesto en los artículos 17, 18, 21 y 22 del Reglamento de Nomenclatura y Patrimonio Cultural, así como demás aplicables, esta H. 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: "**TOSSÁ JUÁREZ RESIDENCIAL III**"

Y su vía pública: **CALLE TOSSÁ NORTE**"



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

**14) La Dirección General de Protección Civil** emitió Dictamen con número de oficio **DGPC/DNT/1324/2025** de fecha 07 de mayo 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 hidrante contra incendio sobre la banqueta que se encuentra en la calle denominada Tossá Norte en la manzana 25, tal como se indica en el plano de Instalación Hidráulica aprobado por la JMAS 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.**



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.

**15) La Dirección General de Obras Públicas** emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/PDU/04/2025** de fecha 25 de marzo del 2025, que a la letra dice: "**SE APRUEBA** el Estudio Técnico de Urbanización, única y exclusivamente del Fraccionamiento Habitacional '**TOSSÁ JUÁREZ RESIDENCIAL III**', promovido por **RUBA Desarrollos S.A. de C.V. y/o Lic. Miguel Ángel Moran Cruz**, 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.: **084 21**

Fecha:**13/07/21**

- 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

**16) La Dirección General de Obras Públicas** emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/PDD/0003/2025** de fecha de 14 de marzo de 2025, en el cual se dictamina que se **autoriza el Dictamen Técnico de Arroyos y Diques** para el proyecto "**TOSSÁ JUÁREZ RESIDENCIAL III**", 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 de la plataforma con Folio 17. Asimismo, de no iniciarse dentro de un plazo de **180** días, quedará sin efecto esta autorización.

**17) La Dirección General de Servicios Públicos**, a través del Departamento de Limpia emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DL/166/2025** de fecha **02 de mayo de 2025**, que a la letra dice: "Que una vez revisada la información adjunta al escrito con fecha 16 de abril del año en curso identificado con el ordinal 0138, y en base al compromiso por parte de la promotora RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V., consiste en "Socializar el tema de la importancia de no obstruir la vía Pública para el servicio público de recolección de basura en los días de programación", por tratarse de un proyecto con un ancho de arroyo vial de 8 metros para las calles interiores del

desarrollo, se emite el Dictamen Técnico de Aseo Urbano condicionado a que el arroyo vial de las calles internas permanezcan libres de vehículos estacionados en los carriles laterales y al cumplimiento de lo previsto en el sistema vial jerarquizado del proyecto propuesto, emitido conforme al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de la Cabecera Municipal de Juárez 2024, publicado el 14 de agosto del 2024 en el Periódico Oficial del Estado, debiendo cumplir con la asignación de áreas para la colocación de tambos de basura, así como resolver los dobles sentido y prever la canalización de un sentido a colectoras o secundarias, respetando el radio de giro y el cul de sac mínimos necesarios para la correcta circulación de camiones tipo C2 y C3, en caso de no cumplir con lo anterior se suspenderá la prestación del servicio de recolección de residuos sólidos urbanos.

Así mismo, 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.

**18) La Secretaría de Seguridad Pública Municipal** emite Dictamen de Factibilidad de Cobertura del Servicio de Seguridad Pública Municipal con número oficio **CT/174/2025** de fecha 05 de mayo de 2025, en el cual determina que existe Factibilidad Positiva de la Cobertura de seguridad pública en "**TOSSA RESIDENCIAL III**".

**19) Las áreas municipales (áreas verdes)** deberán equiparse con tomas de agua, descarga de albañal, banquetas y guarniciones, además de que deberá respetar el proyecto de equipamiento de áreas verdes autorizado por la Dirección General de Servicios Públicos Municipales a través de la Dirección de Parques y Jardines debidamente señaladas en el presente dictamen técnico; asimismo se señalan las áreas de Donación Municipal, además de contar con sistema de riego dentro de las siguientes áreas a donar, asimismo éstas estarán ubicadas de acuerdo al plano de lotificación presentado para su autorización.

<b>Área Verde</b>	
<b>MANZANA</b>	<b>SUPERFICIE</b>
<b>52</b>	<b>504.207 m<sup>2</sup></b>
<b>53</b>	<b>395.958</b>
<b>Total</b>	<b>900.165 m<sup>2</sup></b>

**20)** Deberá de contemplar en el desarrollo del Fraccionamiento, bardas perimetrales con una altura mínima de 1.60 m, en todos los casos que los patios posteriores de las viviendas colindan con vialidades 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.**

**21)** 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.

**22)** 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.**

- 23) 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**).
- 24) 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.
- 25) Las vialidades del fraccionamiento deberán ser construidas a base de Pavimento Asfáltico **PG 76-22 modificado con polímero, riego de impregnación ECI-60 1.2 al 1.5 lt/m<sup>2</sup>, riego de liga ECR-65 0.4 a 0.6 lt/m<sup>2</sup>**, sellado de poro con rodillo y neumática.
- 26) 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**.
- 27) 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.

**28)** Los vasos de captación pluvial deberán 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.

**29)** 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.

**30)** El fraccionamiento contiene lotes unifamiliares predominantes de 101.00 m<sup>2</sup> a 200.00 m<sup>2</sup> en lotes unifamiliares con una urbanización por etapas de tipo **subterránea**, por lo que de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2025** para fraccionamientos con las características antes descritas la urbanización por hectárea será de **\$ 1,542,629.49 (UN MILLÓN QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 49/100 M.N.)**, por lo que el presupuesto total de obras de urbanización será de:

- \$ 1,498,868.02 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 02/100 M.N.).**

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

**31)** 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 2025** para fraccionamientos con lotes predominantes de 101.00 m<sup>2</sup> a 200.00 m<sup>2</sup> y con una urbanización de tipo subterránea; la garantía estará vigente durante los dos años siguientes a partir de la recepción definitiva de la obra o hasta que se corrijan los 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:

Gobierno Municipal 2024-2027

- **\$449,660.41 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS 41/100 M.N.).**

32) Liquidar en la **TESORERÍA MUNICIPAL** por concepto de permiso de **obras de urbanización** de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal** 2025 para fraccionamientos y/o condominios con lotes unifamiliares predominantes de **101.00 m<sup>2</sup> – 200.00 m<sup>2</sup>** con **una urbanización inmediata de tipo subterránea**, la cantidad aplicada del **1.7%** total de obras de urbanización antes del inicio de estas obras, por la cantidad de:

- **\$25,480.76 (VEINTICINTO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS 76/100 M.N.).**

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

33) La Junta Municipal de Agua y Saneamiento con número de oficio **OF.JMASDT-0417-21** con fecha 20 de julio de 2021, que a la letra dice: "En relación con su oficio recibido el 24 de febrero del año en curso en el que solicita la actualización del Dictamen Técnico No. EyP212/19 el cual fue otorgado para un predio localizado en Calle Camino a la Rosita S/N, Col. Zaragoza, en esta ciudad del 15 de noviembre del año 2019 y venció el 15 de noviembre del año 2020, en el que pretende realizar un desarrollo habitacional de 228 viviendas, le comento lo siguiente:

La factibilidad, como se mencionó anteriormente, tuvo vigencia de un año, dentro de ese tiempo ustedes presentaron revisión de su proyecto y éste fue aprobado el 27 de agosto del año 2020, es decir, dentro del tiempo que estuvo vigente su factibilidad, posteriormente se reemplazó el 15 de enero del año en curso, con folio 005/21. Al contar con un proyecto aprobado no consideramos necesario actualizar su factibilidad, a menos que el proyecto en cuestión sufra alguna modificación. Por esta razón no estamos en condiciones de otorgarle una nueva factibilidad, por el contrario, le pedimos dar continuidad a su proyecto hasta concluir con la contratación de los servicios solicitados."

- 34) La Comisión Federal de Electricidad** con número de oficio **DP-I'EHM-1921/2024** con fecha 14 de noviembre del 2024, que a la letra dice: existe **FACTIBILIDAD** para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al lote ubicado en **Av. Camino Viejo a la Rosita, Fracc. Tossa**, con una superficie de **9,717.275 m<sup>2</sup>** en esta Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua.
- 35)** Este dictamen técnico estará condicionado al dictamen emitido por la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de Dirección Jurídica número: SA/JUR//HTB/957/2025, de fecha 30 de mayo del año 2025..
- 36)** Deberá de plantar al menos un árbol nativo o endémico, de tres o más años de desarrollo que tenga como mínimo un tronco de 2 pulgadas y una altura de dos metros y medio, en cada unidad habitacional, adecuado para el ecosistema en el que se encuentre de acuerdo al **Art. 247**, inciso Q, de la LAHOTDUS.
- 37)** Aprobado que sea el Fraccionamiento, por el H. Ayuntamiento, se tendrá por aprobado el permiso para la venta de lotes a que se refiere el Art. 8. Fracción IV Reglamento Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Chih.
- 38)** El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura.



### **RESOLUTIVOS**

**PRIMERO:** Se aprueba la autorización del **Fraccionamiento habitacional unifamiliar a denominarse “Tossá Juárez Residencial III”**, ya que ha dado cumplimiento a lo mencionado en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su Art. 284; así como forma parte integral de este acuerdo cada uno de los Considerandos que anteceden.

**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.



**LOS REGIDORES INTEGRANTES DE LA COMISION REVISORA DE  
FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS**

**PROFRA. MIREYA PORRAS ARMENDÁRIZ  
COORDINADORA**

C. M. DOLORES ADAME ALVARADO  
SECRETARIA

LIC. ALEJANDRO ALBERTO JIMÉNEZ VARGAS  
VOCAL