



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2024-2027



CIUDAD
JUÁREZ

18 JUL 2025

12:38 hrs
vale

SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/018/2025

**MODIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
denominado "AMATISTA RESIDENCIAL ETAPAS 1, 2, 3 Y 4"**

RECIBIDO
DESPACHO DEL SECRETARIO
DEL AYUNTAMIENTO

Cd. Juárez, Chih., a 14 de julio de 2025.

**AUTORIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO
HABITACIONAL DENOMINADO "AMATISTA RESIDENCIAL ETAPAS 1, 2, 3 Y 4"**

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

Por medio del presente y a solicitud del Arq. Juan Carlos González Zubía en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada **Enalte Desarrollos Inmobiliarios S.A. de C.V.**, en su carácter de Propietarios, se solicitó a esta Dirección General la **Aprobación de la modificación del Fraccionamiento Habitacional denominado "AMATISTA RESIDENCIAL ETAPAS 1, 2, 3 Y 4"** que se encuentra ubicado sobre la calle Itzazihuatl S/N, colonia Eréndira, de esta Ciudad con una superficie total de **70,475.478 m²**.

ANTECEDENTES:

Primero) El fraccionamiento habitacional **"AMATISTA RESIDENCIAL ETAPAS 1, 2, 3 Y 4"** fue aprobado por el H. Ayuntamiento bajo el oficio No. **CR/065/2024** con fecha **05 de julio de 2024** a la solicitud del Ing. Luciano Hernández Jiménez, en su carácter de Propietario, el cual constará de 147 unidades privativas, a ubicarse en calle Itzazihuatl S/N, colonia Eréndira, de esta Ciudad.

Segundo) La presente solicitud consiste en la modificación del Área Comercial ubicada en el Lote 1, Manzana 26 en la Etapa 4, la cual cuenta con una superficie de 790.711 m² de la cual se segregará una superficie de 91.780 m², misma que será destinada como Paso de Servidumbre a favor de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS), quien ha solicitado dicha área como donación para la instalación de infraestructura de drenaje, quedando como Lote 1, Manzana 28, Etapa 4.

Tercero) Que, en reunión de la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, realizada el día 10 de julio del año 2025, se autorizó la modificación del fraccionamiento Habitacional denominado **"AMATISTA RESIDENCIAL ETAPAS 1, 2, 3 Y 4"**.

Cuarto) Que se acreditó la propiedad mediante las escrituras debidamente inscritas bajo los números de **inscripción 55 y 120, libros 7260 y 7389, sección primera, Folio real números: 3102495 y 2251100.**

"2025, Año de la Mujer Indígena"

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"



CONSIDERANDOS:

1. Dar cumplimiento a las disposiciones técnicas, jurídicas y/o administrativas señaladas en la Autorización del Fraccionamiento Habitacional "**Amatista Residencial Etapas 1, 2, 3 Y 4**" que fue aprobado por el H. Ayuntamiento bajo el oficio No. **CR/065/2024** con fecha cinco del mes de julio de dos mil veinte cuatro.
2. Respetar y dar cumplimiento a lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo con número de oficio **DGDU/LUS-9722/2024**, con fecha de **01 de julio de 2024**, misma que se expidió con zonificación permitida de **H-40** (Habitacional).
3. El desglose de superficies con base en el Dictamen Técnico de Topografía con número de oficio **DGOP/PDT/032/2025** con fecha **17 de junio de 2025**, emitido por la Dirección General de Obras Públicas a través de Departamento de Topografía, es el siguiente:



POLIGONO - 1

CUADRO DE CONSTRUCCION									
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COORDENADAS		
EST	SV				Y		X		
				1	3655427.152		365714.093		
1	2	N 04°47'44.94" W	19.485	2	3655482.442		365709.364		CALLE 127 AZHUAL
2	3	N 00°19'28.27" E	252.201	3	3655734.886		365713.735		CALLE 127 AZHUAL
3	4	S 88°58'41.52" E	369.214	4	3655728.296		366073.894		PROPIEDAD PARTICULAR
4	5	S 42°36'02.87" E	3.164	5	3655725.951		366076.929		CAMINO A LAS LOMAS
5	6	S 53°01'03.61" E	13.860	6	3655717.613		366087.190		CAMINO A LAS LOMAS
6	7	S 00°31'53.70" E	44.579	7	3655687.782		366088.155		POLIGONO - 2
7	8	S 00°33'59.62" E	80.923	8	3655681.879		366088.155		PROPIEDAD PARTICULAR
8	9	S 79°41'42.55" W	0.768	9	3655681.843		366091.723		PROPIEDAD PARTICULAR
9	10	S 02°09'18.28" E	7.164	10	3655684.686		366091.303		PROPIEDAD PARTICULAR
10	11	S 05°59'37.31" E	19.553	11	3655685.236		366094.001		PROPIEDAD PARTICULAR
11	12	S 47°07'57.71" W	9.979m	12	3655578.447		366096.696		PROPIEDAD PARTICULAR
12	13	S 67°18'18.36" W	152.034	13	3655519.797		365946.456		PROPIEDAD PARTICULAR
13	14	N 00°00'00" W	119.169	14	3655438.876		365946.456		PROPIEDAD MUNICIPAL
14	15	S 09°44'19" W	141.919m	15	3655638.229		365904.540		PROPIEDAD MUNICIPAL
15	16	S 00°32'47.80" W	137.444	16	3655590.791		365903.229		PROPIEDAD MUNICIPAL
16	17	N 89°33'55.84" E	26.298	17	3655590.990		365929.434		PROPIEDAD MUNICIPAL
17	18	S 00°28'54.36" E	11.321	18	3655489.688		365929.520		PROPIEDAD MUNICIPAL
18	19	S 33°23'19.89" W CENTRO DE CURVA DELTA = 67°38'47.89" L.C. = 2.952 RADIO = 2.500 SUB.TAN. = 1.675		19	3655489.688 3655489.688		365929.520 365827.920		PROPIEDAD MUNICIPAL
19	20	S 67°12'43.53" W	63.675	20	3655482.915		365788.837		CAMINO PUBLICO
20	21	S 48°23'36.89" W CENTRO DE CURVA DELTA = 37°48'58.32" L.C. = 45.997 RADIO = 68.328 SUB.TAN. = 23.404		21	3655462.915 3655400.838 3655432.273		365788.837 365796.388 365737.772		CAMINO PUBLICO
21	22	S 67°20'24.96" W	23.286	22	3655423.482		365716.284		CAMINO PUBLICO
22	1	N 31°18'45.96" W CENTRO DE CURVA DELTA = 34°57'46.82" L.C. = 4.458 RADIO = 7.305 SUB.TAN. = 2.301		1	3655423.482 3655428.898 3655427.152		365716.284 365721.096 365714.093		CALLE PRIV. LOMA AZUL
SUPERFICIE = 65,475.478 m2									

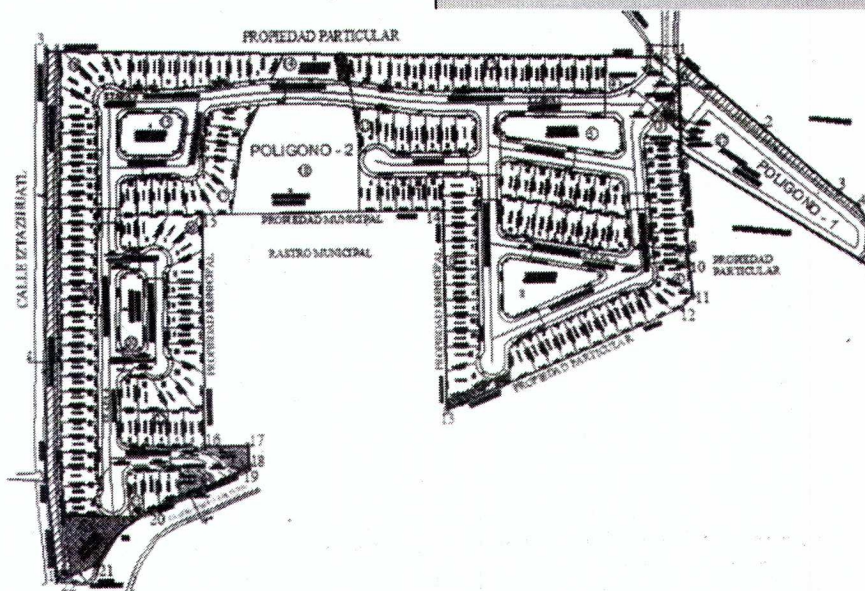
Polígono-1 con una superficie de 65,475.478 m2, se anexa polígono y desglose de área



POLIGONO - 2

CUADRO DE CONSTRUCCION							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COORDENADAS
EST	PV				X	Y	
				1	368086.865	3505727.729	
1	2	S 57°13'58" E	85.341m	2	368141.809	3505692.365	CAMINO A LAS PALOMAS
2	3	S 55°09'05" E	58.731m	3	368190.008	3505658.805	CAMINO A LAS PALOMAS
3	4	S 56°00'58" E	13.123m	4	368201.258	3505652.050	CAMINO A LAS PALOMAS
4	5	S 39°30'00" E	11.050m	5	368208.287	3505643.523	CAMINO A LAS PALOMAS
5	6	S 05°18'24" E	16.515m	6	368209.814	3505627.079	CAMINO A LAS PALOMAS
6	7	S 08°26'14" E	10.074m	7	368211.292	3505617.114	CAMINO A LAS PALOMAS
7	8	N 64°15'27" W	129.437m	8	368094.701	3505673.332	PROPIEDAD PARTICULAR
8	1	N 08°26'14" W	55.418m	9	368086.865	3505727.729	POLIGONO - 1
SUPERFICIE = 5,000.00 m2							

Polígono-1 con una superficie de 5,000.00 m2, se anexa polígono y desglose de área

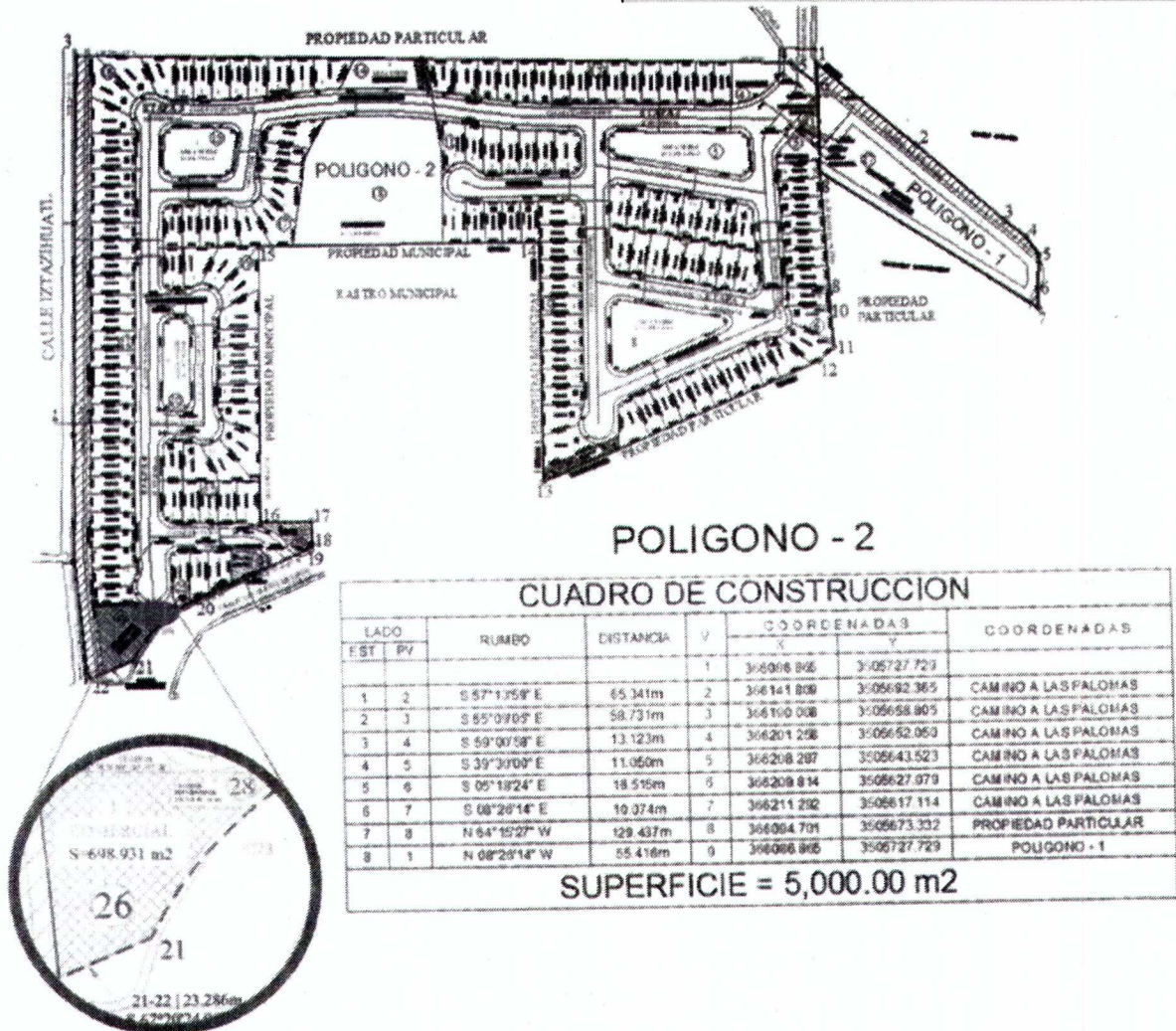


POLIGONO - 1

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO	RU/BO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COORDENADAS
EST	SV			X	Y	
1	2	N 54°47'44.84" W	56.485	3509427.152	355714.003	
2	3	N 00°59'38.27" E	282.201	3509482.442	355703.084	CALLE ITAZHUAL
3	4	S 68°18'41.82" E	380.374	3509734.699	355713.735	CALLE ITAZHUAL
4	5	S 42°28'03.57" E	3.184	3509728.598	355971.884	PROPIEDAD PARTICULAR
5	6	S 83°04'03.31" E	18.960	3509728.591	355970.520	CAMINO A LAS LOMAS
6	7	S 00°31'53.70" E	44.579	3509717.873	355967.120	CAMINO A LAS LOMAS
7	8	S 03°13'58.52" E	60.323	3509671.762	355968.150	POLIGONO - 2
8	9	S 79°41'42.95" W	3.188	3509611.375	355968.150	PROPIEDAD PARTICULAR
9	10	S 32°08'18.28" E	7.184	3509604.590	355967.120	PROPIEDAD PARTICULAR
10	11	S 08°53'37.51" E	19.593	3509585.236	355964.301	PROPIEDAD PARTICULAR
11	12	S 47°07'57.71" W	8.976m	3509578.447	355968.150	PROPIEDAD PARTICULAR
12	13	S 87°18'18.38" W	122.034	3509519.797	355948.488	PROPIEDAD PARTICULAR
13	14	N 00°00'00" W	118.189	3509608.979	355948.420	PROPIEDAD MUNICIPAL

14	15	S 38°44'15" W	141.519m	3509581.225	355904.840	PROPIEDAD MUNICIPAL
15	16	S 00°51'27.90" W	137.444	3509600.791	355903.229	PROPIEDAD MUNICIPAL
16	17	N 08°33'36.84" E	26.200	3509600.580	355828.434	PROPIEDAD MUNICIPAL
17	18	S 20°28'04.30" E	11.321	3509488.488	355829.520	PROPIEDAD MUNICIPAL
18	19	S 33°22'15.89" W		3509488.488	355829.520	PROPIEDAD MUNICIPAL
DELTA = 0°08'47.99" L.C. = 2.802 SUB.TAN = 1.875 R.A.D.I.O = 2.800						
19	20	S 87°12'43.53" W	83.070	3509482.915	355789.837	CAMINO PUBLICO
20	21	S 40°23'26.30" W		3509482.915	355789.837	CAMINO PUBLICO
CENTRO DE CURVA DELTA = 57°45'58.52" L.C. = 45.087 R.A.D.I.O = 88.328 SUB.TAN = 23.404						
21	22	S 87°59'04.90" W	29.280	3509423.402	355715.284	CAMINO PUBLICO
22	1	N 37°18'48.98" W		3509423.402	355715.284	CALLE PRIV. LOMAS AZUL
CENTRO DE CURVA DELTA = 34°57'46.82" SUB.TAN = 2.301 R.A.D.I.O = 7.306						

SUPERFICIE = 65,475.478 m2





ETAPA 1- POLIGONO 2		
MANZANA	LOTES	PLUVIAL
27	1	3,717.332
TOTAL		3,717.332
ETAPA 1 - POLIGONO 1		
MANZANA	LOTES	AREA AJARONADA
1	1	74.226
TOTAL		74.226
MANZANA	LOTES	PASO PLUVIAL
2	1	80.145
TOTAL		80.145
MANZANA	LOTES	AREA AJARONADA
3	1	218.013
TOTAL		218.013
MANZANA	LOTES	BARDA MUNICIPAL
3	1-A	3.210
MANZANA	LOTES	AREA AJARONADA
4	1	402.034
TOTAL		402.034
MANZANA	LOTES	BARDA MUNICIPAL
4	1-A	3.147
MANZANA	LOTES	AREA VERDE
5	1	1,191.449
TOTAL		1,191.449
MANZANA	LOTES	HABITACIONAL
6	1	264.474
6	2	189.000
6	3	189.000
6	4	189.000
6	5	189.000
6	6	189.000
6	7	189.000
6	8	189.000
6	9	189.000
6	10	250.739
6	11	280.076
6	12	285.546
6	13	197.809
6	14	196.420
6	15	189.000
6	16	189.000
6	17	189.000
6	18	189.000
6	19	189.000
6	20	190.462
TOTAL		4,102.526

MANZANA	LOTES	HABITACIONAL
7	1	230.837
7	2	198.000
7	3	198.000
7	4	198.000
7	5	198.000
7	6	198.000
7	7	198.000
7	8	241.771
7	9	219.688
7	10	198.000
7	11	198.000
7	12	198.000
7	13	198.000
7	14	198.000
7	15	198.000
7	16	222.611
TOTAL		3,290.907
MANZANA	LOTES	AREA VERDE
8	1	1,198.330
TOTAL		1,198.330
MANZANA	LOTES	PASO PLUVIAL
9	1	239.979
TOTAL		239.979
MANZANA	LOTES	BARDA MUNICIPAL
9	1-A	6.153
9	1-B	0.976
TOTAL		7.129
MANZANA	LOTES	HABITACIONAL
10	1	250.362
10	2	189.185
10	3	189.000
10	4	189.000
10	5	189.000
10	6	189.000
10	7	189.000
10	8	189.000
10	9	189.000
10	10	189.000
10	11	189.000
10	12	235.794
10	13	326.572
TOTAL		2,702.913



ETAPA 2 - POLIGONO 1		
MANZANA	LOTES	HABITACIONAL
11	1	264.422
11	2	194.021
11	3	196.796
11	4	202.800
11	5	212.370
11	6	196.113
11	7	293.702
11	8	273.450
11	9	189.000
11	10	189.000
11	11	189.000
11	12	199.707
TOTAL		2.800.391
MANZANA	LOTES	HABITACIONAL
12	1	189.014
12	2	189.000
12	3	189.000
12	4	189.000
12	5	189.000
12	6	189.000
12	7	189.000
12	8	189.000
12	9	189.000
12	10	189.000
12	11	189.019
12	12	189.542
12	13	190.361
12	14	189.873
12	15	212.632
12	16	206.940
TOTAL		3.068.381

ETAPA 3 - POLIGONO 1		
MANZANA	LOTES	PASO DE SERVIDUMBRE ANA-J
13	1	93.609
		93.609
MANZANA	LOTES	BARDA MUNICIPAL
13	1-A	2.380
		2.380
MANZANA	LOTES	AREA VERDE
14	1	491.841
		491.841
MANZANA	LOTES	BARDA MUNICIPAL
14	1-A	24.728
TOTAL		24.728
MANZANA	LOTES	AREA VERDE
15	1	851.751
TOTAL		851.751
MANZANA	LOTES	HABITACIONAL
16	1	251.743
16	2	201.305
16	3	220.184
16	4	189.175
16	5	189.190
16	6	189.018
16	7	189.000
16	8	189.000
16	9	274.272
16	10	333.221
16	11	326.444
16	12	274.773
16	13	201.663
16	14	201.663
16	15	201.663
16	16	201.663
16	17	201.663
16	18	201.663
TOTAL		4.037.303



MANZANA	LOTES	HABITACIONAL
17	1	320.005
17	2	202.464
17	3	197.946
17	4	283.689
17	5	337.149
17	6	239.813
17	7	212.853
17	8	198.000
17	9	198.000
17	10	208.524
TOTAL		2,398.443
MANZANA	LOTES	EQUIPAMIENTO
18	1	4,458.869
TOTAL		4,458.869
MANZANA	LOTES	BARRIO MUNICIPAL
18	1-A	9.453
18	1-B	10.129
TOTAL		19.582

ETAPA 4 - POLIGONO 1		
MANZANA	LOTES	HABITACIONAL
19	1	208.434
19	2	257.374
19	3	308.546
19	4	301.365
19	5	282.358
19	6	189.000
19	7	189.000
19	8	189.000
19	9	189.000
19	10	259.913
19	11	357.092
19	12	258.251
19	13	230.909
19	14	206.566
TOTAL		3,496.808
MANZANA	LOTES	AREA VERDE
20	1	597.603
TOTAL		597.603
MANZANA	LOTES	HABITACIONAL
21	1	201.663
21	2	201.663
21	3	201.639
21	4	201.398
21	5	201.104
21	6	200.811
21	7	200.517
21	8	200.234
21	9	200.303
21	10	200.562
21	11	200.801
21	12	201.049
21	13	201.298
21	14	201.546
21	15	201.795
21	16	202.043
21	17	202.289
21	18	221.903
21	19	198.313
21	20	203.351
TOTAL		4,844.272



MANZANA	LOTES	HABITACIONAL
22	1	206.566
22	2	189.000
22	3	189.000
22	4	189.000
22	5	255.861
TOTAL		1,029.427
MANZANA	LOTES	AREA AJARDINADA
23	1	243.223
TOTAL		243.223
MANZANA	LOTES	BARDA MUNICIPAL
23	1-A	0.253
MANZANA	LOTES	AREA AJARDINADA
24	1	180.188
TOTAL		180.188
MANZANA	LOTES	BARDA MUNICIPAL
24	1-A	2.376
MANZANA	LOTES	HABITACIONAL
25	1	245.093
25	2	208.823
25	3	211.701
TOTAL		665.617
MANZANA	LOTES	COMERCIAL
26	1	698.931
TOTAL		698.931
MANZANA	LOTES	PASO DE SERVIDUMBRE IMAS
28	1	91.780
TOTAL		91.780
POLÍGONO 2		
MANZANA	LOTES	PLUVIAL
27	1	3,717.332
TOTAL		3,717.332
DERECHO DE VÍA		1,251.050
DERECHO DE VÍA		31.618
		1,282.668
TOTAL		5,000.000



Etapa 1 - Poligono 1 y Poligono 2			
Poligono General		26,003.053	
Derecho de vía camino publico (camino a las lomas)		1,251.050	
Derecho de via camino publico (camino a las lomas)		31.618	
Poligono Resultante	100%	24,720.385	
Uso	Lotes	Superficie	%
Habitacional	49	10,096.346	40.84%
Area Verde (Donacion Municipal)	2	2,389.779	9.67%
Area Ajardinada (Donacion Municipal)	3	694.273	2.81%
Pluvial (Donacion Municipal)	1	3,717.332	15.04%
Paso Pluvial (Donacion Municipal)	2	320.124	1.29%
Barda municipal	4	13.486	0.05%
Vialidad (Donacion Municipal)	1	7,489.045	30.30%
Densidad	19.82	VIV/HA	

Cuadro de Dosificación			
Etapa 2 - Poligono 1			
Poligono General		100%	9302.109
Uso	Lotes	Superficie	%
Habitacional	28	5,668.772	60.94%
Vialidad (Donacion Municipal)	1	3,633.337	39.06%
Densidad	30.10	VIV/HA	

Cuadro de Dosificación			
Etapa 3 - Polígono 1			
Polígono General		17,155.270	
Derecho de vía calle Iztazihuatl (Donación Municipal)		745.240	
Polígono Resultante	100%	16,410.030	
Uso	Lotes	Superficie	%
Habitacional	28	6,435.746	39.22%
Área Verde (Donación Municipal)	2	1,343.592	8.19%
Paso de Servidumbre JMAS	1	93.609	0.57%
Equipamiento (Donación Municipal)	1	4,458.869	27.17%
Barda municipal	4	46.690	0.28%
Vialidad (Donación Municipal)	1	4,031.524	24.57%
Densidad	17.06	VIV/HA	



Cuadro de Dosificación			
Etapa 3 - Polígono 1			
Polígono General		17,155.270	
Derecho de vía calle Iztazihuatl (Donación Municipal)		745.240	
Polígono Resultante		100%	16,410.030
Uso	Lotes	Superficie	%
Habitacional	28	6,435.746	39.22%
Area Verde (Donación Municipal)	2	1,365.817	8.32%
Paso de Servidumbre JMAS	1	93.609	0.57%
Equipamiento (Donación Municipal)	1	4,458.869	27.17%
Barda municipal	4	24.465	0.15%
Vialidad (Donación Municipal)	1	4,031.524	24.57%
Densidad	17.06	VIV/HA	

Cuadro de Dosificación			
Etapa 4 - Polígono 1			
Polígono General		18,015.046	
Derecho de vía calle Iztazihuatl (Donación Municipal)		1,776.946	
Polígono Resultante		100%	16,238.100
Uso	Lotes	Superficie	%
Habitacional	42	9,206.124	56.69%
Área Verde (Donación Municipal)	1	597.603	3.68%
Área Ajardinada (Donación Municipal)	2	423.411	2.61%
Comercial	1	698.931	4.30%
Paso de servidumbre JMAS	1	91.780	0.57%
Barda municipal	2	2.629	0.02%
Vialidad (Donación Municipal)	1	5,217.622	32.13%
Densidad	25.87	VIV/HA	



Cuadro de Dosificación			
Polígono 1		65,475.478	
Derecho de vía calle Iztazihuatl (Donacion Municipal)		2,522.186	
Polígono Resultante		100%	62,953.292
Uso	Lotes	Superficie	%
Habitacional	147	31,406.988	49.89%
Area Verde (Donacion Municipal)	5	4,353.199	6.91%
Area Ajardinada (Donacion Municipal)	5	1,117.684	1.78%
Paso de Servidumbre JMAS	1	93.609	0.15%
Paso Pluvial (Donacion Municipal)	2	320.124	0.51%
Equipamiento (Donacion Municipal)	1	4,458.869	7.08%
Comercial	1	790.711	1.26%
Barda municipal	10	40.580	0.06%
Vialidad (Donacion Municipal)	1	20,371.527	32.36%
Densidad	23.35	VIV/HA	

Cuadro de Dosificación			
Polígono 2		5,000.000	
Derecho de vía camino publico (camino a las lomas)		1,251.050	
Derecho de vía camino publico (camino a las lomas)		31.618	
Polígono Resultante		100%	3,717.332
Uso	Lotes	Superficie	%
Pluvial (Donacion Municipal)	1	3,717.332	100.00%
Densidad	-	VIV/HA	



DISPOSICIONES A OBSERVAR:

1. Dar cumplimiento en tiempo y forma a cada una de las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o administrativas, establecidas.
2. Deberá respetar y dar cumplimiento con lo establecido en el dictamen Jurídico emitido por Secretaría del H. Ayuntamiento número: SA/JUR/HTB/1195/2025, de fecha 9 de julio del año 2025.
3. Se deberán resolver los escurrimientos pluviales que se generen en todas las vialidades, así como la colocación de alumbrado público, arborización, señalización vertical, horizontal y la construcción de banquetas de concreto hidráulico.
4. **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 **"AMATISTA RESIDENCIAL ETAPAS 1, 2, 3 Y 4"** mismas que se establecen en el Acuerdo de aprobación **CR/065/2024** con fecha 01 de julio del año 2024.
 - **Calle Iztazihuatl**, vialidad secundaria **S-33**, deberá realizar los trabajos de urbanización del cuerpo completo correspondiente al colindante **poniente del predio**, siendo una vialidad existente según inspección física de 18.00 m, distribuidos de la siguiente manera: con un arroyo vehicular de 11.00 m y banquetas de 3.50 m en ambos lados. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras.**
 - **Calle Prados de Santa Elena**, vialidad colectora que se extiende únicamente hasta el acceso de Rastro Municipal, deberá realizar los trabajos de urbanización del cuerpo completo correspondiente al colindante **al sur del predio**, siendo una sección total de 18.00 m, distribuidos de la siguiente manera: con un arroyo vehicular de 11.00 m 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.**



- **Camino de las Lomas**, vialidad secundaria, deberá realizar los trabajos de urbanización del cuerpo completo correspondiente al colindante **al norte del predio**, siendo una sección total de 6.00, distribuidos de la siguiente manera: un arroyo vehicular de 4.00 m y una banqueta al costado de 2.00 m. **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.

5. 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.
6. **Las áreas municipales (áreas verdes)** deberán equiparse con tomas de agua, tapón registro, banquetas y guarniciones, además de que deberá respetar el proyecto de equipamiento de áreas verdes autorizado por la Dirección General de Servicios Públicos Municipales a través de la Dirección de Parques y Jardines debidamente señaladas en el presente dictamen técnico; asimismo se señalan las áreas de Donación Municipal, además de contar con sistema de riego dentro de las siguientes áreas a donar, asimismo éstas estarán ubicadas de acuerdo al plano de lotificación presentado para su autorización.

Área Verde	
MANZANA	SUPERFICIE
5	1,191.449 m ²
8	1,198.330 m ²
14	514.066 m ²
15	851.751 m ²
20	597.603 m ²
Total	4,353.199 m²



7. 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**.
8. 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.
9. 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.**
10. 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).**
11. 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.
12. 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.



13. 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**.
14. 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.
15. Los vasos de captación pluvial que se encuentran ubicados en la manzana 19, lote 1, en la etapa V deberá de cumplir con todo lo indicado en **el REDUS sección primera, de los Vasos de Captación Pluvial, Artículo 190 del párrafo I hasta el IX, quedando condicionado al momento de solicitar la Recepción Parcial. Deberá construirse una rampa de acceso a la plantilla del vaso, esta tendrá la función de permitir la entrada de personal dedicado al mantenimiento de toda la estructura pluvial.**
- I. Obra de captación de agua pluvial.
 - II. Obra de retención de disipación de energía y retención de azolves.
 - III. Protección de taludes.
 - IV. Rampas de Acceso.
 - V. Área circundante de transición.
 - VI. Plantilla del vaso.
 - VII. Estructuras de extracción de agua.
 - VIII. Estructuras de infiltración de agua.
 - IX. Administración, operación y mantenimiento de estructuras pluviales.



16. 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.
17. 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 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 **\$ 10,871,755.07 (DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 07/100 M.N.)**.

Desglosados de la siguiente manera:

- **Etapas 1 \$4,011,307.64 (CUATRO MILLONES, ONCE MIL TRESCIENTOS SIETE PESOS 64/100 M.N.).**
- **Etapas 2 \$1,434,970.77 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS 77/100 M.N.).**
- **Etapas 3 \$2,646,422.54 (DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS PESOS 54/100 M.N.).**
- **Etapas 4 \$2,779,054.12 (DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CINCUENTA Y CUATRO PESOS 12/100 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.

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

- **Etapas 1 \$1,203,392.29 (UN MILLÓN DOSCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 29/100 M.N.).**
 - **Etapas 2 \$430,491.23 (CUATROCIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 23/100 M.N.).**
 - **Etapas 3 \$793,926.76 (SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTISEIS PESOS 76/100 M.N.).**
 - **Etapas 4 \$833,716.24 (OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS DIECISEIS PESOS 24/100 M.N.).**
- 19.** 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 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:
- **Etapas 1 \$60,169.61 (SESENTA MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE PESOS 61/100 M.N.).**
 - **Etapas 2 \$21,524.56 (VEINTIUN MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO PESOS 56/100 M.N.).**
 - **Etapas 3 \$39,696.34 (TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 34/100 M.N.).**
 - **Etapas 4 \$41,685.81 (CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 81/100 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.

- 20.** La Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS) emite factibilidad de servicios con número de oficio **CF-FTB-132/24** de fecha 22 de agosto de 2024, así como el oficio, donde 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 2024, de conformidad con lo siguiente:*



- Deberá dar cumplimiento a lo estipulado en el Plan sectorial de manejo de Agua Pluvial respecto a la problemática **Pluvial de la Zona** y solucionar **el escurrimiento pluvial dentro de su desarrollo**, de manera **que no interfiera con el sistema de alcantarillado de esta JMAS**.
 - **Es responsabilidad** del solicitante tramitar las libranzas, ruptura de pavimento y derechos de vía para alojar toda la infraestructura y en su caso pagar las afectaciones requeridas y trámites correspondientes ante las autoridades necesarias (**Municipio de Juárez**).
 - 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
 - Deberá prolongar línea existente de agua recuperada (línea morada) de 4 pulgadas de diámetro desde calle Camino de las Lomas en el acceso del fraccionamiento Paseo de las Palmas hasta su desarrollo de acuerdo con especificaciones de esta JMAS, así como contar con cisterna o la infraestructura necesaria para almacenar agua tratada para el riego de sus áreas verdes incluso en los casos que no hubiera la disponibilidad de agua recuperada
21. **La Comisión Federal de Electricidad** con número de oficio **DP-I'EHM-467/2023** con fecha 25 de abril de 2023, que a la letra dice: existe **FACTIBILIDAD** para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al predio ubicado en calle Iztaccihuatl de la Colonia Partido Iglesias con una superficie de 65,475.478 m² en Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua.
22. Deberá de plantar al menos un árbol nativo o endémico, de tres o más años de desarrollo, en cada unidad habitacional, adecuado para el ecosistema en el que se encuentre, de acuerdo al **Art. 92, inciso O**, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, **condicionado al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización para la firma de escrituras**.
23. Deberá garantizarse invariablemente en todo momento el acceso para el personal y el equipo del Departamento de Bomberos, Rescate y Protección Civil y demás cuerpos de emergencia que así lo requieran, debiendo existir un claro mínimo de 4 metros por 4 metros de altura esto para que ingresen en caso de ser necesario los vehículos de los diferentes servicios de emergencias (Bomberos, Rescate) o colocar estructuras que no cuenten con marco en la parte superior garantizando así la libre altura.
24. Este dictamen técnico estará condicionado al dictamen emitido por la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de Dirección Jurídica, número: SA/JUR/HTB/1195/2025, de fecha 9 de julio del año 2025, el cual condiciona a que la persona moral Enalte Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V., acredite la cancelación de las hipotecas al momento de la protocolización de la primera etapa.
25. Aprobado que sea el Fraccionamiento Habitacional por el H. Ayuntamiento, se tendrá por aprobado el permiso para la venta de unidades privativas a que se refiere el Art 8. Fracción IV Reglamento Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Chih.



RESOLUTIVOS:

PRIMERO. – Basados en todos los antecedentes y considerandos insertos en el presente documento, se aprueba por este H. Ayuntamiento la autorización para la modificación del **Fraccionamiento Habitacional** denominado: **AMATISTA RESIDENCIAL ETAPAS 1, 2, 3 Y 4**”, la cual consiste en lo referido en el Antecedente Segundo de este dictamen, ya que ha dado cumplimiento a lo mencionado en la LAHOTDUS en su Art. 284, así como sean inscritos cada uno de los Considerandos que anteceden como parte integral del presente acuerdo, **CONDICIONADO** a que la persona moral Enalte Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V., **acredite la cancelación de las hipotecas** al momento de la protocolización de la primera etapa.

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 las modificaciones del fraccionamiento que ahora se autoriza.

TERCERP. - 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.



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2024-2027

SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/018/2025

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

**PROFRA. MIREYA PORRAS ARMENDÁRIZ
COORDINADORA**

**C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO
SECRETARIA**



**LIC. ALEJANDRO ALBERTO JIMÉNEZ VARGAS
VOCAL**