



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2024-2027

12:38pm

va le 8 JUL. 2025

RECIBIDO

DESPACHO DEL SECRETARIO

AUTORIZACIÓN DEL DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR A DENOMINARSE "PRIVADA DE NARIHUA"

SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/019/2025

**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
A denominarse "PRIVADA DE NARIHUA"**

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

Por este conducto y a solicitud del **C. Ismael García Méndez** en su carácter de Representante Legal de la persona Moral denominada **Corporativo 999 S.A. de C.V.** nos permitimos remitir a usted expediente para la autorización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a denominarse "**Privada de Narihua**" el cual constará de **43 Lotes Habitacionales Unifamiliares**, a ubicarse en calle Narihua No. 1791, en el ejido Zaragoza de esta Ciudad, con una superficie total de **10,013.40 m²**, 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 **404.470 m²** que cede al H. Ayuntamiento, correspondiente al **4.04%** de Donación Municipal, correspondiente al área verde, así como el área de **534.28 m²** correspondiente al **5.33%** correspondiente al área verde pluvial, 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) El área de **600.80 m²** de donación, correspondiente al **6%** de equipamiento de este fraccionamiento por lo que cumple con lo que marca el PDUS. La donación correspondiente al equipamiento de este fraccionamiento se realiza por la superficie total del predio, la cual fue donada con anticipación como se desprende de la aprobación del H. Ayuntamiento en la Sesión Cien, de fecha 12 de agosto del año 2010, por una superficie de 144,541.488 m², se protocolizó bajo la Escritura Pública 17,474, de fecha 01 de octubre del año dos mil diecinueve.



- 5) En Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, realizada el día 10 de julio de 2025, se emitió dictamen en sentido positivo.
- 6) Que se acreditó la propiedad mediante la escritura debidamente inscrita bajo el número de **inscripción 37, libro 7377, sección primera. Folio real 2511758.**

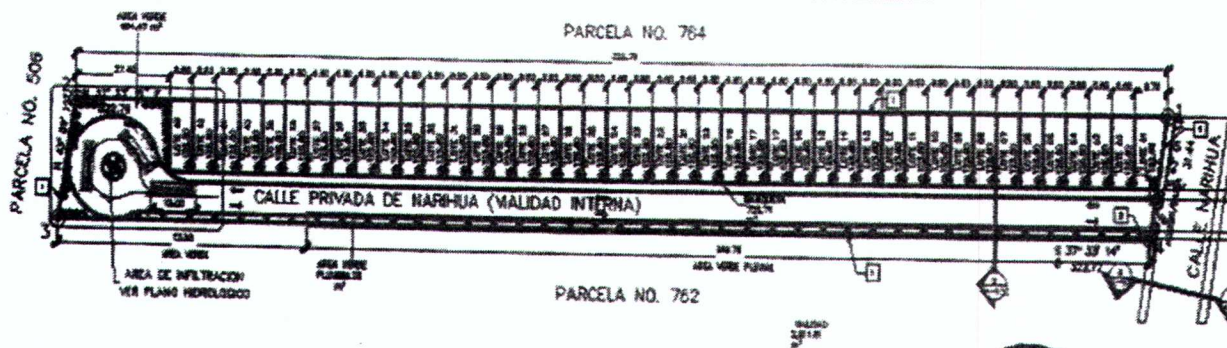
Considerandos:

- 1) Respetar y dar cumplimiento a lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo con número de oficio **DGDU/LUS-0205/2024**, con fecha de 23 de enero de 2024, mismo que se expidió con zonificación permitida de **HEp1-40** (Habitacional Ecológica).
- 2) El desglose de superficies con base en el Dictamen Técnico de Topografía con número de oficio **DGOP/PDT/2448/2025** con fecha 02 de junio de 2025, emitido por la **Dirección General de Obras Públicas** a través de **Departamento de Topografía**, es el siguiente:



CUADRO DE CONSTRUCCION					
TRAMO	RUMBO	DISTANCIA	NORTE (Y)	ESTE (X)	COLINDANTE
1-2	N 37° 33' 21" E	322.79 m	3494044.666	372718.519	PARCELA No. 764
2-3	N 43° 09' 12" W	31.44 m	3494067.574	372893.392	PARCELA No. 506
3-4	S 37° 33' 14" W	322.72 m	3493811.462	372697.038	PARCELA No. 762
4-1	S 43° 01' 14" E	31.44 m	3493788.505	372718.519	CALLE NARIHUA
SUPERFICIE = 10,013.40 m ²					

CUADRO DE CONSTRUCCION					
TRAMO	RUMBO	DISTANCIA	NORTE (Y)	ESTE (X)	COLINDANTE
1-2	N 37° 33' 21" E	322.79 m	3494044.666	372718.519	PARCELA No. 764
2-3	N 43° 09' 12" W	31.44 m	3494067.574	372893.392	PARCELA No. 506
3-4	S 37° 33' 14" W	322.72 m	3493811.462	372697.038	PARCELA No. 762
4-1	S 43° 01' 14" E	31.44 m	3493788.505	372718.519	CALLE NARIHUA
SUPERFICIE = 10,013.40 m ²					





CEDULA DE LOTES

NO.	AREA
LOTE 01	124.26 m ²
LOTE 02	125.80 m ²
LOTE 03	125.80 m ²
LOTE 04	125.80 m ²
LOTE 05	125.80 m ²
LOTE 06	125.80 m ²
LOTE 07	125.80 m ²
LOTE 08	125.80 m ²
LOTE 09	125.80 m ²
LOTE 10	125.80 m ²
LOTE 11	125.80 m ²
LOTE 12	125.80 m ²
LOTE 13	125.80 m ²
LOTE 14	125.80 m ²
LOTE 15	125.80 m ²
LOTE 16	125.80 m ²
LOTE 17	125.80 m ²
LOTE 18	125.80 m ²
LOTE 19	125.80 m ²
LOTE 20	125.80 m ²
LOTE 21	125.80 m ²
LOTE 22	125.80 m ²

CEDULA DE LOTES

NO.	AREA
LOTE 23	125.80 m ²
LOTE 24	125.80 m ²
LOTE 25	125.80 m ²
LOTE 26	125.80 m ²
LOTE 27	125.80 m ²
LOTE 28	125.80 m ²
LOTE 29	125.80 m ²
LOTE 30	125.80 m ²
LOTE 31	125.80 m ²
LOTE 32	125.80 m ²
LOTE 33	125.80 m ²
LOTE 34	125.80 m ²
LOTE 35	125.80 m ²
LOTE 36	125.80 m ²
LOTE 37	125.80 m ²
LOTE 38	125.80 m ²
LOTE 39	125.80 m ²
LOTE 40	125.80 m ²
LOTE 41	125.80 m ²
LOTE 42	125.80 m ²
LOTE 43	125.80 m ²
SUP. TOTAL= 5,407.86 m ²	



FRACCIONAMIENTO NAIRHUA			
TERRENO	10,013.40		
LOTES			
TIPOLOGIA LOTE	M2	CANTIDAD	TOTAL
LOTE 1	124.26	1	124.26
LOTE 2 A 42	125.80	42	5,283.60
TOTAL			5,407.86
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
AREA VERDE PLUVIAL	534.28	M2	
VIALIDAD INTERNA	2,912.69	M2	
BANQUETAS	725.70	M2	
AREA CONTENEDORES	28.40	M2	
AREAS VERDES	404.47	M2	
TOTAL	4,606.54	M2	
TOTAL AREA UTILIZADA			
	10,013.400	M2	

- 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 No. De Oficio **SA/JUR/HTB/1193/2025**
- 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 Narihua**, vialidad Secundaria **C-01**, que, según trazos existentes, cuenta con una sección total de 20.00 m, distribuidos de la siguiente manera: banquetas de 2.50 m a cada lado, un camellón central de 1.00 m y dos arroyos de 7.00 m



Gobierno Municipal 2024-2027

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 **"Privada de Narihua"**.

- **Calle Narihua**, vialidad colectora **C-01**, deberá de urbanizar el medio cuerpo en el tramo que colinda a su predio, que, según trazos existentes, cuenta con una sección total de 20.00 m, distribuidos de la siguiente manera: banquetas de 2.50 m a cada lado, un camellón central de 1.00 m y dos arroyos de 7.00 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.**

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/007/2025**, con fecha **10 de febrero de 2025**, realizó el Dictamen del Proyecto de Señalamiento Vial horizontal y vertical, para el Fraccionamiento habitacional a denominarse **"PRIVADA DE NARIHUA"**. 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



Gobierno Municipal 2024-2027

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 PZAS
	SR-9	SEÑAL RESTRICTIVA LIMITE DE VELOCIDAD "25 KM/H"	7 PZAS
	SR-14	DOBLE CIRCULACION	3 PZAS
	SIT-32	CRUCE PEATONAL	1 PZAS
	M-6	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA EJE DE CALLES	295.87 ML
	M-10	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA CRUCE PEATONAL DE TABLETA	17.94M ²
	M-11	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA LÍNEA DE FRENADO	2.8 M ²
	M-14	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA FLECHAS DIRECCIONALES DE PISO	9 PZAS
	M-16	PINTURA AMARILLA TRÁFICO PARA GUARNICIÓN EN ESQUINAS DE MANZANAS, ISLETAS, GLORIETAS Y CAMELLONES	121.75 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.

- 11) La Dirección General de Servicios Públicos a través de la Dirección de Parques y Jardines emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DPYJ/083/2024, de fecha de 20 de noviembre de 2024**, 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 "**PRIVADA DE NARIHUA**" ubicado en calle Narihua 1791, Ejido Zaragoza, de manera **Positiva**."
- 12) La Dirección de Alumbrado Público emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DAP/037/2024, de fecha 4 de octubre de 2024**, a la letra dice: "aprobamos el proyecto de Alumbrado Público del Fraccionamiento Habitacional a denominarse "Privada de Narihua", a ubicarse en la calle Llamas y Calle Narihua 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/06/118/2025** de fecha 30 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 propuesto por la moral "CORPORATIVO 999 S.A. DE C.V." a ser:

Fraccionamiento: "**FRACCIONAMIENTO PRIVADA DE NARIHUA**"

Nombre de la única vialidad de acceso al desarrollo urbanístico: "**Privada de Narihua**"

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/2021/2024** de fecha 08 de octubre 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 incendios como mínimo, conectado a la red general de agua potable, el cual deberá localizarse sobre cabeceras de manzana, áreas de servicio y/o áreas verdes, así mismo para la liberación de la fianza de terminación de obras de urbanización, deberá presentar ante esta oficina solicitud para la inspección correspondiente, siendo el siguiente sitio para su instalación de acuerdo a los planos presentados ante esta Dirección:

- **Sobre la banqueta que se encuentra paralela a la calle principal que da acceso al desarrollo (frente al área de reserva), como se muestra en el plano de Instalación Hidráulica 1/2 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.



Gobierno Municipal 2024-2027

- 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/2024/2025** de fecha 07 de mayo del 2025, que a la letra dice: "**SE APRUEBA** el Estudio Técnico de Urbanización, única y exclusivamente del Fraccionamiento Habitacional **"PRIVADA DE NARIHUA"**, promovido por el representante Legal de **Corporativo 999 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.: 092 24

Fecha: 16/08/24

- El asfalto deberá ser PG 76-22 modificado con polímero.
- El riego de liga deberá ser ECR-65 con una razón de 0.4 a 0.6 lt/m²



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

- 16) La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/DU/0460/2024** de fecha de 11 de noviembre de 2024 en el cual se dictamina que se **autoriza el Dictamen Técnico de Arroyos y Diques** para el proyecto **"PRIVADA DE NARIHUA"**, 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/215/2025** de fecha **06 de junio de 2025**, que a la letra dice: *"Que una vez revisada la información complementaria adjunta al oficio de referencia, no existe inconveniente en expedir el Dictamen Técnico de Aseo Urbano solicitado para el servicio de recolección al exterior del Fraccionamiento habitacional a denominarse **"PRIVADA DE NARIHUA"** solicitado por CORPORATIVO 999 S.A. DE C.V., en donde el promotor deberá designar un espacio en el exterior del fraccionamiento para la instalación del centro de acopio de contenedores para los residuos sólidos urbanos de los residentes del fraccionamiento, los cuales deberán cumplir con las especificaciones previstas en el artículo 35 del Reglamento de Aseo y Regeneración Urbana del Municipio de Juárez, el cual deberá tener acceso libre y directo a la avenida principal para la prestación del servicio de recolección de basura, en el entendido de que en caso de no cumplir con lo anterior no se dará la prestación del servicio."*
- 18) La Secretaría de Seguridad Pública Municipal emite Dictamen de Factibilidad de Cobertura del Servicio de Seguridad Pública Municipal con número oficio **CT/012/2025** de fecha 28 de octubre de 2024, en el cual determina que existe Factibilidad Positiva de la Cobertura de seguridad pública en **"PRIVADA DE NARIHUA"**.
- 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



Gobierno Municipal 2024-2027

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

Área Verde	
MANZANA	SUPERFICIE
1	404.470 m ²
Total	404.470 m ²

- 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 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.**
- 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



Gobierno Municipal 2024-2027

a la **Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad**, del mismo modo deberán contar con un ancho mínimo de 1.80 m de huella para el libre y continuo desplazamiento de personas de cualquier condición física y social, de acuerdo al **(PDUS), Capítulo IV, Banquetas y Andadores**, 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/m², riego de liga ECR-65 0.4 a 0.6 lt/m²**, 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 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:

- **\$ 1,544,696.61 (UN MILLÓN QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 61/100 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) 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:

- **\$463,408.98 (CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS 98/100 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 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:

- **\$23,170.44 (VEINTITRES MIL CIENTO SETENTA PESOS 44/100 M.N.).**

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

- 33) **La Junta Municipal de Agua y Saneamiento** con número de oficio **CF-FTB-038/24** con fecha 07 de marzo de 2024, que a la letra dice: "para que este organismo esté en condiciones de prestar los servicios públicos solicitados, el Comité de Factibilidad de



Gobierno Municipal 2024-2027

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 se conecte 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 conectarse a la línea de agua recuperada (Línea morada) existente en calle Narihua de 6 pulgadas de diámetro 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
- Deberá contar con un punto de medición y regulación de agua potable a la entrada de su desarrollo para lo cual debe elaborar un registro tipo de acuerdo con especificaciones constructivas e hidráulicas (piezas y materiales incluidas en el tren de medición y regulación) de esta JMAS.
- Cubrir los derechos correspondientes a la conexión y/o contratación, prestación y disfrute de los servicios de conformidad con la **Tarifa para el cobro del servicio público vigente de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Juárez**
- Deberá cubrirlas aportaciones económicas necesarias proporcionales a su desarrollo para el **Colector Fundadores \$67,594.94 pesos** por hectárea las cuales serán a favor de este organismo operador (Acta Tarifaria de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Juárez para el Ejercicio Fiscal 2024)"

34) **La Comisión Federal de Electricidad** con número de oficio **DP-I'EHM-718/2024** con fecha 2 de mayo del 2024, que a la letra dice: existe **FACTIBILIDAD** para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al predio ubicado en **Calle Narihua No. 1791 Col. Zaragoza**, con una superficie de **10,013.404 m²** en esta Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua.

35) Se cuenta con dictamen emitido por la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de Dirección Jurídica, número: SA/JUR/HTB/1193, de fecha 9 de julio 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 O, 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 "Privada de Narihua"**, 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 sean inscritos cada uno de los Considerandos que anteceden como parte integral del presente acuerdo.

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.



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2024-2027

SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/019/2025

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

**PROFRA. MIREYA PORRAS ARMENDÁRIZ
COORDINADORA**

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



**HONORABLE
CUERPO
DE REGIDORES**

**LIC. ALEJANDRO ALBERTO JIMÉNEZ VARGAS
VOCAL**