

12:58
19 JUL 2025

**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR
A denominarse "VILANOVA NORTE, ETAPAS 1, 2, 3, 4, 5 y 6"**

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

RECIBIDO
DESPACHO DEL SECRETARIO

**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR A
DENOMINARSE "FRACCIONAMIENTO VILANOVA NORTE, ETAPAS 1, 2, 3, 4, 5 Y 6"**

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

Por este conducto y a solicitud del **Lic. Alejandro Bacopulos Castañeda** en su carácter de Representante Legal de la persona Moral denominada **Corporación Técnica de Urbanismo S.A. de C.V.**, nos permitimos remitir a usted expediente para la autorización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a denominarse **"FRACCIONAMIENTO VILANOVA NORTE" etapas 1, 2, 3, 4, 5 y 6** el cual constará de **388 Lotes Habitacionales Unifamiliares y 130 lotes plurifamiliares**, a ubicarse en el Blvd. Fundadores #3425 de esta Ciudad, con una superficie total de **199,811.330 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 **9,158.63 m²** que cede al H. Ayuntamiento, correspondiente a **5.40 %**, correspondiente al área verde y **7,402.83 m²** correspondiente a **4.36 %**, 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. **El área comercial quedará condicionada a la normativa aplicable al momento de su desarrollo constructivo o en el caso de obtener autorización para su lotificación. La obligación subsistirá en caso de trasmisión de la propiedad del predio.**



- 4) El área de **10,833.320 m²** que cede al H. Ayuntamiento, correspondiente a **6.31%** Donación Municipal, correspondiente al área para equipamiento por lo que cumple con lo que señala el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población del Municipio de Juárez, Chihuahua, (en lo sucesivo el PDUS) para fraccionamientos dentro de esta zona. **El área comercial quedará condicionada a la normativa aplicable al momento de su desarrollo constructivo o en el caso de obtener autorización para su lotificación. La obligación subsistirá en caso de transmisión de la propiedad del predio.**
- 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 48, libro 7383, sección primera. Folio real 3104986.**

Considerandos:

- 1) Respetar y dar cumplimiento a lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo con número de oficio **DGDU/LUS-15382/2024**, con fecha de 13 de noviembre de 2024, misma que se expidió con zonificación permitida **HEp1-40** (Habitacional Ecológica) **HEp1-60** (Habitacional Ecológica).
- 2) **Dar cumplimiento a lo establecido en la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016** para el Centro de Población de Ciudad Juárez, la cual fue aprobada por el Honorable Ayuntamiento en la Sesión Ordinaria número 78 con número de oficio **DGDU/DCP/APDU/1321/2024** de fecha 25 de junio de 2024 que a la letra dice: "consiste en un cambio de Zonificación secundaria ZPC: Zona de Potencial Crecimiento, (aprox. 161,000 m²), SH-3/40: Mixto, servicios y habitacionales, con una intensidad de uso 3 y una densidad de hasta 40 viviendas por hectárea (aprox. 36,000 m²) y CBp1_ Centro de Barrio Pluvial, sin intensidad de uso establecida (aprox. 2,811.30 m²) a HEp1-40: Habitacional Ecológico Pluvial No. 1 40 viv/ha (100,843.59 m²) y HEp1-60: Habitacional Ecológico Pluvial No. 1 60 viv/ha (98,867.741 m²) de un predio ubicado en parcela 506 Z05 p9/9 del Ejido Zaragoza en el Blvd. Fundadores de Cd. Juárez, con una superficie de 199,811.30 m²".
- 3) El desglose de superficies con base en el Dictamen Técnico de Topografía con número de oficio **DGOP/PDT/041/2025** con fecha 07 de julio de 2025,



Gobierno Municipal 2024-2027

emitido por la **Dirección General de Obras Públicas** a través de **Departamento de Topografía**, es el siguiente:

CADRO DE CONSTRUCCION							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANTES
EST	PV				Y	X	
				1	3,494,689.6420	372,750.2490	
1	2	S 43°05'13.527" E	628.043	2	3,494,230.9720	373,179.2710	PARCELA - 930
2	3	S 37°34'29.161" W	322.468	3	3,493,975.3970	372,982.6310	TERRACERIA
3	4	N 43°08'16.206" W	31.770	4	3,493,998.5800	372,960.9080	PARCELA - 766
4	5	N 43°04'05.919" W	31.382	5	3,494,021.5060	372,939.4780	PARCELA - 765
5	6	N 42°53'47.812" W	31.326	6	3,494,044.4560	372,918.1550	PARCELA - 764
6	7	N 43°09'11.594" W	31.442	7	3,494,067.3930	372,896.6500	PARCELA - 763
7	8	N 43°01'28.316" W	31.384	8	3,494,090.3370	372,875.2360	PARCELA - 762
8	9	N 43°02'18.896" W	31.403	9	3,494,113.2690	372,853.8040	PARCELA - 761
9	10	N 43°03'17.963" W	31.355	10	3,494,136.2000	372,832.3980	PARCELA - 760
10	11	N 42°55'30.309" W	31.365	11	3,494,159.1670	372,811.0370	PARCELA - 759
11	12	N 43°18'11.645" W	31.451	12	3,494,182.0650	372,789.4660	PARCELA - 758
12	13	N 43°01'17.751" W	31.399	13	3,494,205.0110	372,768.0430	PARCELA - 757
13	14	N 43°07'52.611" W	31.312	14	3,494,227.8620	372,746.6360	PARCELA - 756
14	15	N 42°37'08.786" W	31.387	15	3,494,250.9590	372,725.3830	PARCELA - 755
15	16	N 43°37'28.665" W	31.434	16	3,494,273.7130	372,703.6960	PARCELA - 754
16	17	N 43°10'01.071" W	31.368	17	3,494,296.5920	372,682.2360	PARCELA - 753
17	18	N 42°51'47.987" W	31.388	18	3,494,319.5990	372,660.8840	PARCELA - 752
18	19	N 43°09'25.389" W	31.376	19	3,494,342.4870	372,639.4230	PARCELA - 751
19	20	N 42°57'48.692" W	31.400	20	3,494,365.4650	372,618.0230	PARCELA - 750
20	21	N 43°26'45.509" W	31.341	21	3,494,388.2160	372,596.4710	PARCELA - 749
21	22	N 43°32'43.053" W	31.391	22	3,494,410.9720	372,574.8450	PARCELA - 748
22	23	N 42°37'54.397" W	31.504	23	3,494,434.1500	372,553.5080	PARCELA - 747
23	1	N 37°35'52.739" E	322.464	1	3,494,689.6420	372,750.2490	PARCELA - 505
SUPERFICIE = 199,811.33 m2							

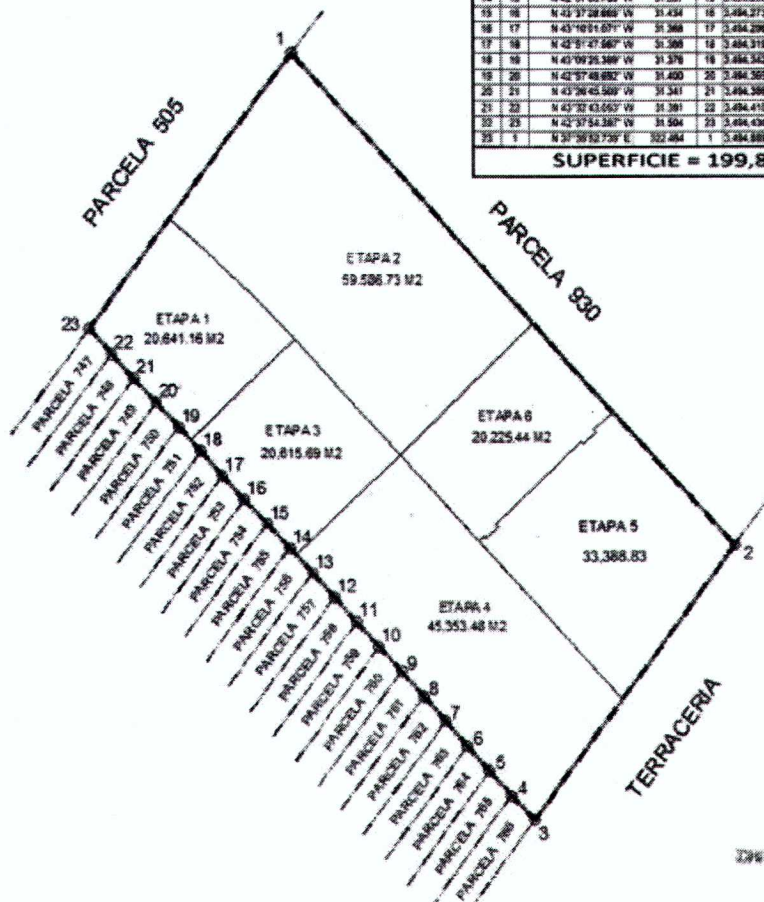
con una superficie de 199,811.33 m2, se anexa polígono y desglose de areas



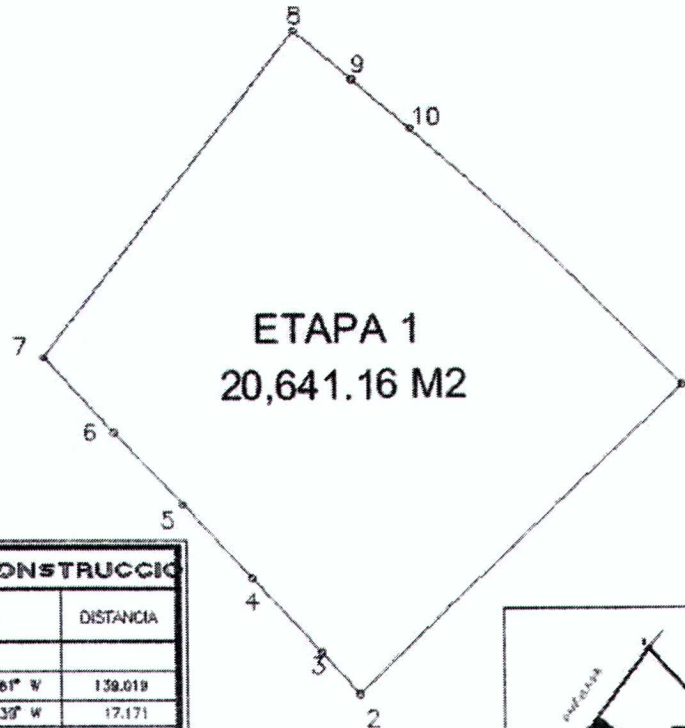
ANEXO 1 AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

CADRO DE CONSTRUCCION						
LADO	EST. VU	RUMBO	DISTANCIA	V	CORRENNADAS	COORDENADAS
1	2	S 13° 05' 11.527" E	628.043	1	3,494,689.8430	372,796.2480
2	3	S 08° 34' 26.181" W	322.468	2	3,494,205.6720	373,178.3710
3	4	N 43° 08' 16.206" W	31.770	3	3,493,875.1670	372,982.5310
4	5	N 43° 04' 05.019" W	31.382	4	3,493,999.0000	372,900.9000
5	6	N 43° 03' 07.812" W	31.326	5	3,494,021.0200	372,839.4700
6	7	N 43° 01' 11.584" W	31.442	6	3,494,067.1630	372,869.8500
7	8	N 43° 01' 08.518" W	31.384	7	3,494,080.3070	372,873.2300
8	9	N 43° 02' 19.886" W	31.403	8	3,494,113.2890	372,863.8040
9	10	N 43° 02' 17.983" W	31.353	9	3,494,136.2000	372,852.3880
10	11	N 43° 02' 20.329" W	31.365	10	3,494,158.1670	372,811.0370
11	12	N 43° 16' 11.646" W	31.461	11	3,494,182.2550	372,789.4800
12	13	N 43° 01' 17.781" W	31.399	12	3,494,205.0110	372,788.0430
13	14	N 43° 07' 02.811" W	31.312	13	3,494,227.6830	372,748.8380
14	15	N 42° 57' 08.786" W	31.387	14	3,494,250.0590	372,725.3800
15	16	N 42° 57' 28.868" W	31.434	15	3,494,273.7130	372,703.8960
16	17	N 43° 10' 01.071" W	31.368	16	3,494,298.1030	372,682.2700
17	18	N 42° 51' 27.567" W	31.398	17	3,494,319.0590	372,660.8840
18	19	N 43° 09' 25.389" W	31.376	18	3,494,342.8870	372,638.4230
19	20	N 42° 57' 48.682" W	31.400	19	3,494,365.4050	372,616.0230
20	21	N 43° 26' 45.509" W	31.341	20	3,494,389.2190	372,594.4710
21	22	N 43° 32' 43.063" W	31.391	21	3,494,410.9720	372,574.8480
22	23	N 42° 57' 54.387" W	31.504	22	3,494,436.1500	372,553.0000
23	1	N 31° 50' 02.739" E	322.464	23	3,494,888.8430	372,795.2480

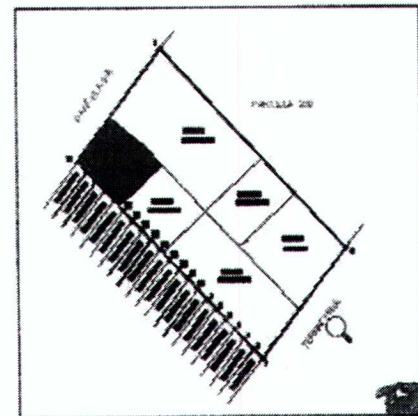
SUPERFICIE = 199,811.33 m2

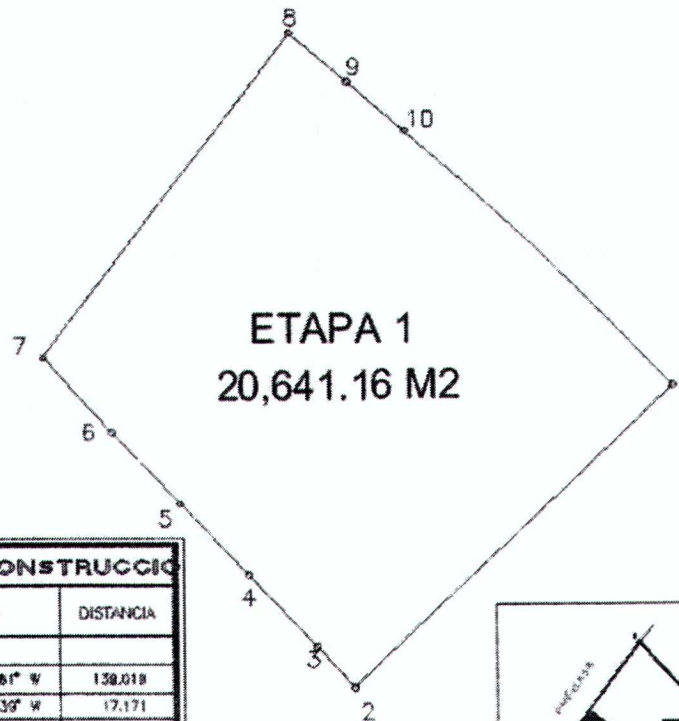


DIRECCION GENERAL
OBRAS PUBLICAS
TOPOGRAFIA
CD. JUAREZ, CHH

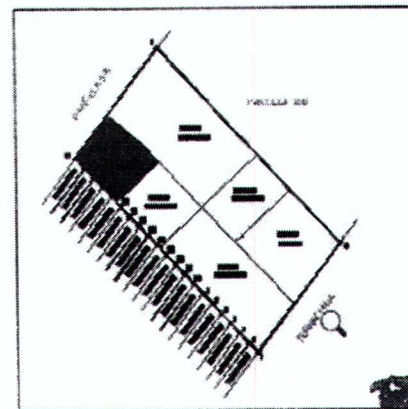


CUADRO DE CONSTRUCCION			
LADO		RUMBO	DISTANCIA
EST	PV		
1	2	S 40°50'34.61" W	139.019
2	3	N 43°09'26.38" W	17.171
3	4	N 42°57'48.67" W	31.400
4	5	N 43°28'45.51" W	31.341
5	6	N 43°32'43.05" W	31.391
6	7	N 42°37'54.40" W	31.504
7	8	N 37°30'52.74" E	128.144
8	9	S 49°31'37.37" E	23.710
9	10	S 49°31'37.37" E	23.668
10	1	S 40°43'40.81" E CENTRO DE CURVA = DELTA = 08°35'58.81" RADIO = 1,192.720	116.511 17498 118.385 SUB.TAN = 56.585
SUPERFICIE = 20,641.16 m2			





CUADRO DE CONSTRUCCION			
LADO		RUMBO	DISTANCIA
EST	PV		
1	2	S 40°50'34.81" W	138.018
2	3	N 43°08'25.30" W	17.171
3	4	N 42°57'48.82" W	31.490
4	5	N 43°28'45.51" W	31.341
5	6	N 43°32'43.05" W	31.391
6	7	N 42°37'54.40" W	31.804
7	8	N 37°35'52.74" E	128.144
8	9	S 49°31'37.37" E	23.710
9	10	S 49°31'37.37" E	23.688
10	1	S 48°43'40.84" E CENTRO DE CURVA DELTA = 05°35'56.87" RADIO = 1,192.720	116.511 17498 118.55 SUBTAN = 56.325
SUPERFICIE = 20,641.16 m2			



DIRECCION GEN
OBRAS PUB.
TOPOGRAFIA
CD. JUAREZ,

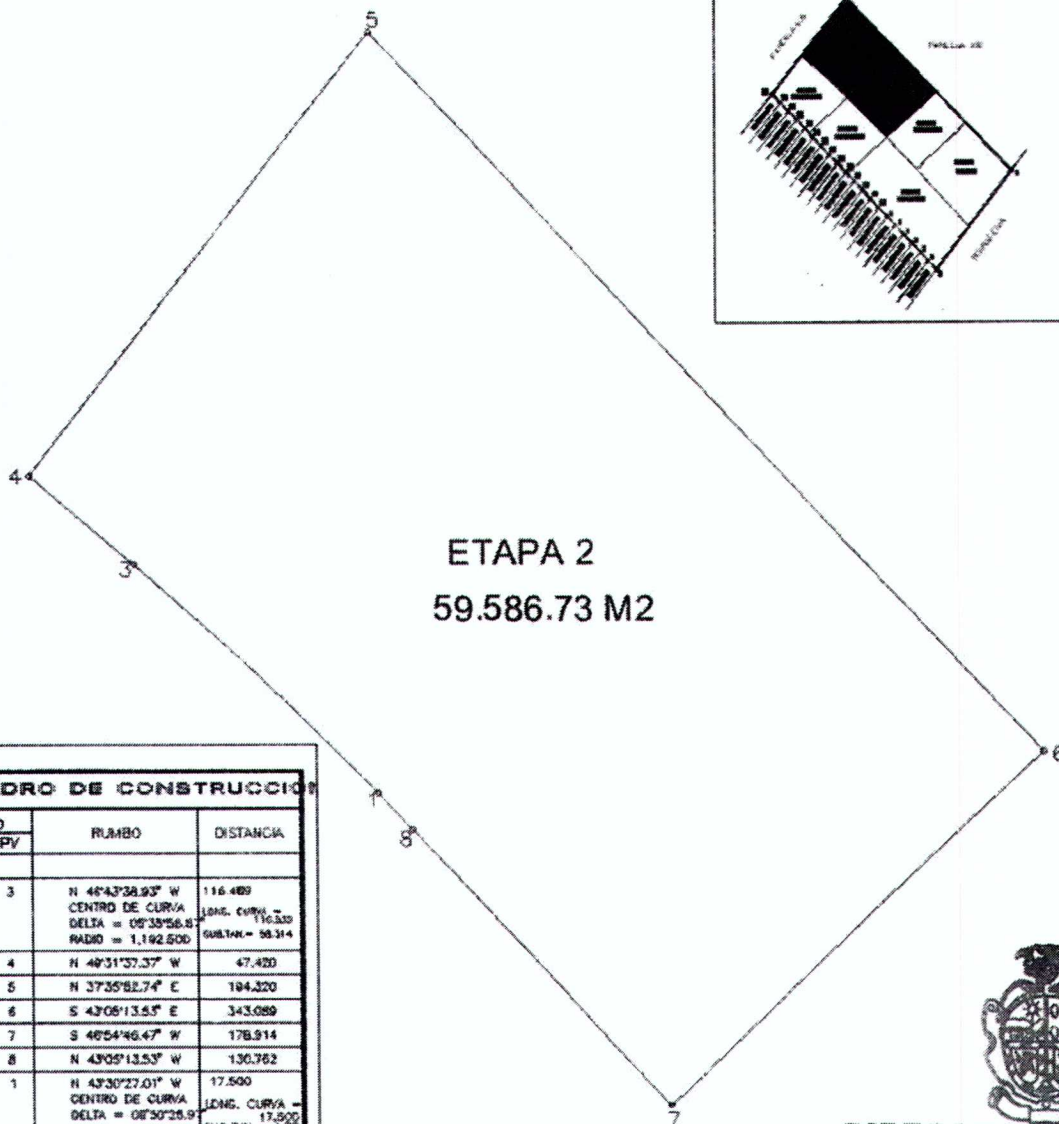
ETAPA 1 con una superficie de 20,641.16 m2, se anexa polígono y desglose de areas



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2024-2027

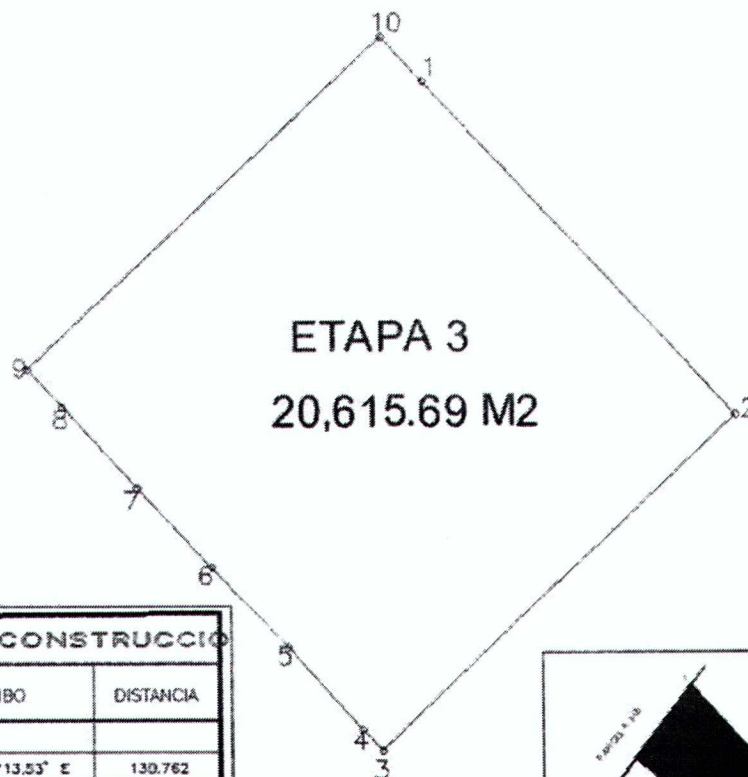
SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/020/2025



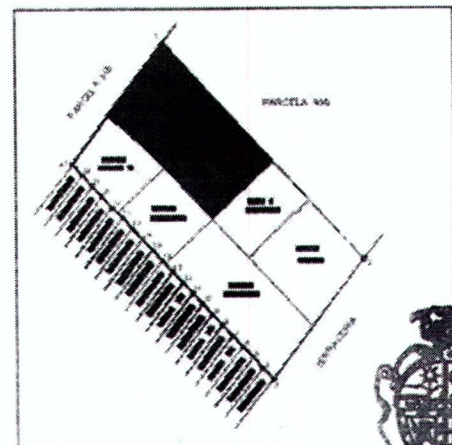
CUADRO DE CONSTRUCCION			
LADO		RUMBO	DISTANCIA
EST	PV		
1	3	N 48°33'38.93" W CENTRO DE CURVA DELTA = 05°35'56.8" RADIO = 1,192.500	116.489 LONG. CURVA = 116.330 SUBTAN = 58.314
3	4	N 48°31'37.37" W	47.420
4	5	N 37°35'52.74" E	194.320
5	6	S 43°05'13.53" E	343.089
6	7	S 48°54'46.47" W	178.914
7	8	N 43°05'13.53" W	130.762
8	1	N 43°30'27.01" W CENTRO DE CURVA DELTA = 08°30'28.9" RADIO = 1,192.500	17.500 LONG. CURVA = 17.900 SUBTAN = 8.750
SUPERFICIE = 59,586.73 m2			



DIRECCION GENERAL
OBRAS PUBLICAS
TOPOGRAFIA
CD. JUAREZ, COH

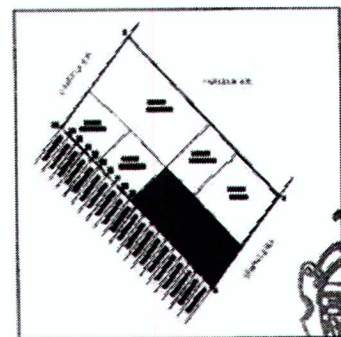
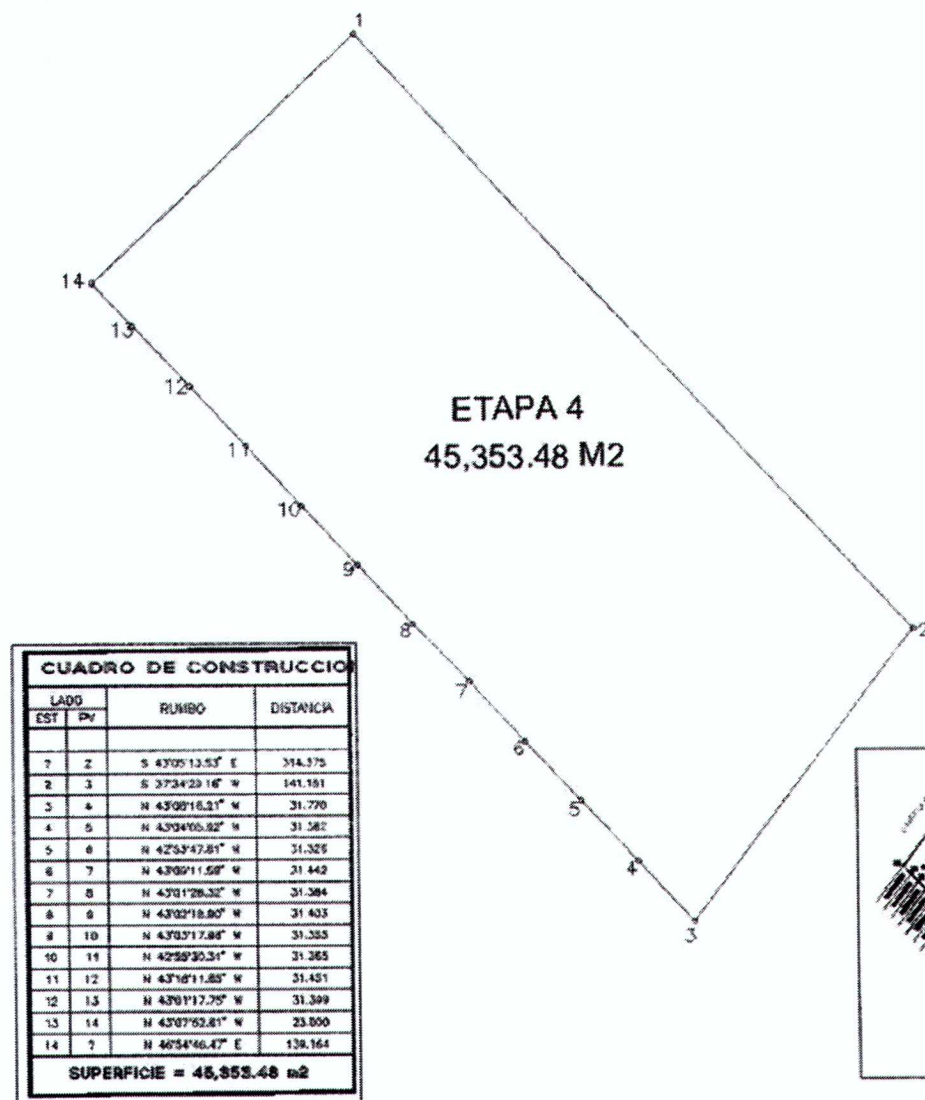


CUADRO DE CONSTRUCCION			
LADO		RUMBO	DISTANCIA
EST	PV		
1	2	S 43°05'13.53" E	130.762
2	3	S 48°54'46.45" W	139.164
3	4	N 43°07'52.61" W	8.311
4	5	N 42°37'08.78" W	31.387
5	6	N 43°37'28.67" W	31.434
6	7	N 43°10'01.07" W	31.368
7	8	N 42°51'47.92" W	31.388
8	9	N 43°08'25.39" W	14.205
9	10	N 46°50'34.61" E	139.019
10	1	S 43°30'27.01" E	17.500
		CENTRO DE CURVA	LONG. CURVA = 17.500
		DELTA = 00°50'26.92"	SUB.TAN. = 8.750
		RADIO = 1,192.500	
SUPERFICIE = 20,615.69 m2			



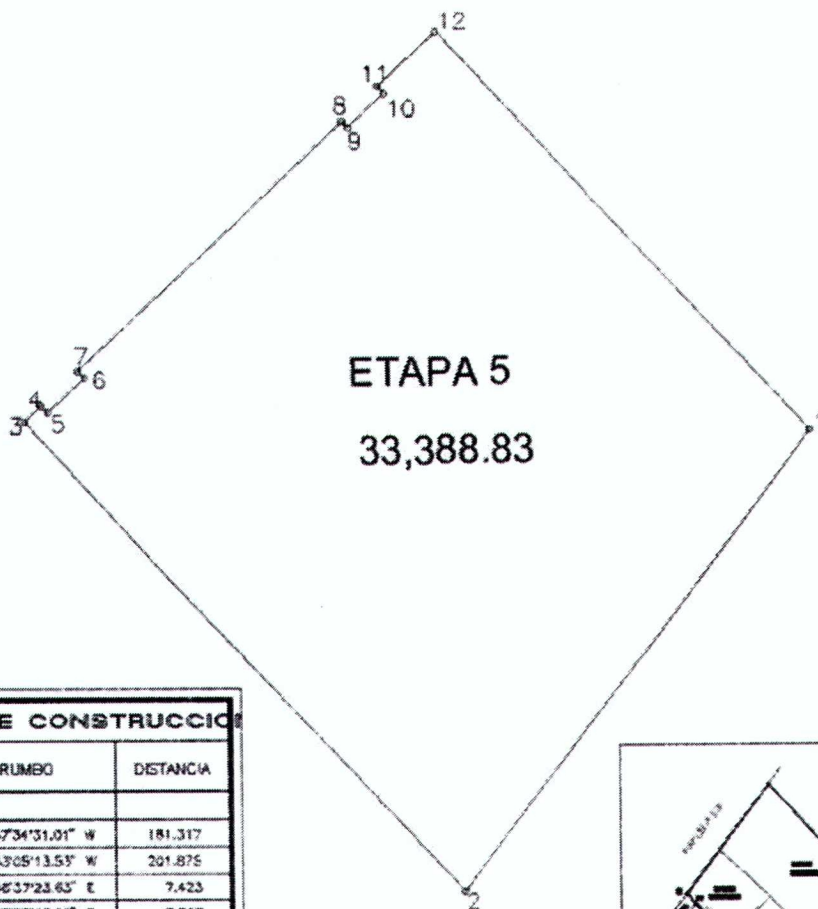
DIRECCION G
OBRAS PL
TOPOOG
CD. JUARE

ETAPA 3 con una superficie de 20,615.69 m2, se anexa poligono y desglose de áreas.

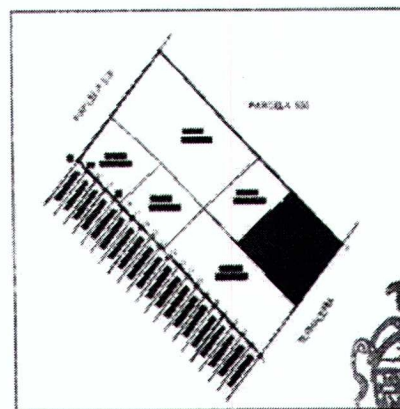


DIRECCION
OBRAS P
TOPOG
CD. JUAR

ETAPA 4 con una superficie de 45,352.48 m2, se anexa poligono y desglose de áreas.

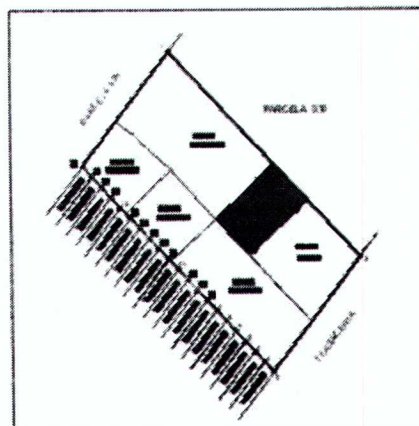
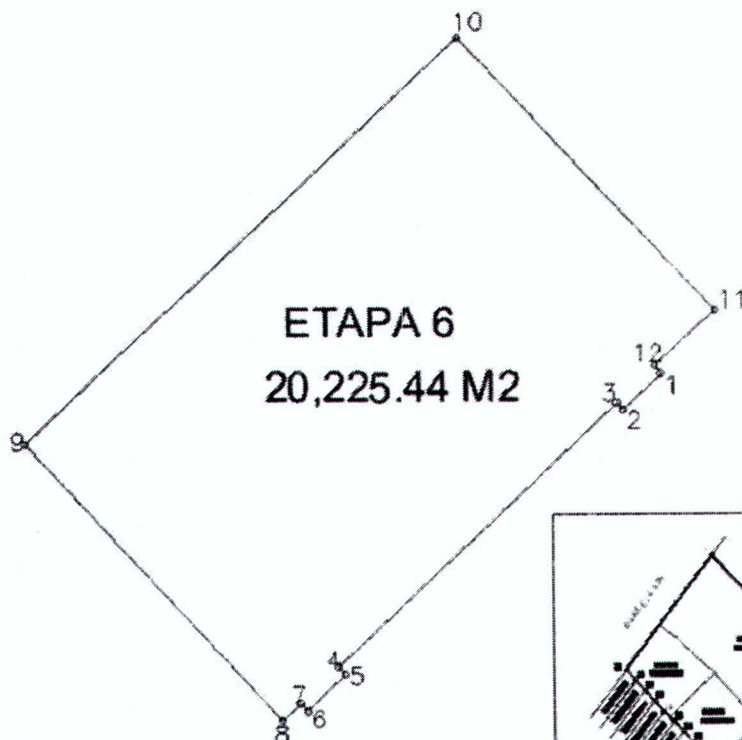


CUADRO DE CONSTRUCCION			
LADO		RUMBO	DISTANCIA
EST	PV		
1	2	S 37°34'31.01" W	181.317
2	3	N 43°05'13.53" W	201.875
3	4	N 46°37'23.63" E	7.423
4	5	S 43°00'46.11" E	3.017
5	6	N 46°59'13.89" E	15.800
6	7	N 43°08'07.41" W	3.093
7	8	N 46°58'20.58" E	114.814
8	9	S 43°08'17.67" E	2.911
9	10	N 47°04'36.01" E	15.726
10	11	N 42°29'27.87" W	3.005
11	12	N 46°56'11.20" E	25.052
12	1	S 43°05'16.22" E	172.463
SUPERFICIE = 33,388.83 m2			



DIRECCION G
OBRAS PL
TOPOG
CD. JUARE

ETAPA 5 con una superficie de 33,388.83 m2, se anexa polígono y desglose de áreas.



CUADRO DE CONSTRUCCION			
LADO		RUMBO	DISTANCIA
EST	PV		
1	2	S 47°04'36.01" W	15.796
2	3	N 43°05'17.67" W	2.011
3	4	S 46°59'20.58" W	114.814
4	5	S 43°05'07.41" E	3.083
5	6	S 46°59'13.89" W	15.800
6	7	N 43°00'46.11" W	3.017
7	8	S 46°37'23.63" W	7.423
8	9	N 43°05'13.53" W	112.500
9	10	N 46°54'46.47" E	178.914
10	11	S 43°05'13.53" E	112.553
11	12	S 46°56'11.20" W	25.054
12	1	S 42°29'27.67" E	3.003
SUPERFICIE = 20,225.44 m2			



DIRECCION GENERAL
OBRAS PUBLICAS
TOPOGRAFIA
CD. JUAREZ, CHH

ETAPA 6 con una superficie de 33,388.83 m2, se anexa polígono y desglose de áreas.



ETAPA	MANZANA	No. DE LOTES	SUP. UNIFAMILIAR	SUP PLURIFAMILIAR	SUP. AREA VERDE	SERVIDUMBRE DE PASO	AREA VERDE PLUVIAL
1	1	50	6615.89	0.00	152.49	0.00	0.00
	2	23	3063.25	0.00	0.00	0.00	0.00
	3	5	692.55	0.00	849.34	0.00	0.00
	4	4	517.00	0.00	30.91	0.00	0.00
TOTALES	4	82	10868.69	0.00	1032.74	0.00	0.00
%			52.75%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%

CASETA	SUP. VIALIDAD INTERIOR	SUP. VIALIDAD EXTERIOR	AREA RESERVA COMERCIAL	CFE	SUPERFICIE BARDAS	SUPERFICIE EQUIPAMIENTO	TOTAL GENERAL
52.57	6419.98	C. PORTALES DE SAN ANTONIO 1254.56	0.00	4.96	63.32	0.00	20641.16
		C. MONTE DE TOLEDO 924.34					
52.57	6419.98	2178.90	0.00	4.96	63.32	0.00	20641.16
0.25%	31.10%	10.56%	0.00%	0.02%	0.31%	0.00%	100.00%

ETAPA	MANZANA	No. DE LOTES	SUP. UNIFAMILIAR	SUP PLURIFAMILIAR	SUP. AREA VERDE	SERVIDUMBRE DE PASO	AREA VERDE PLUVIAL
2	1	89	11705.23	0.00	123.07	320.40	3887.83
	2	14	1683.76	0.00	26.29	0.00	0.00
	3	16	2054.80	0.00	0.00	0.00	0.00
	4	16	2054.81	0.00	0.00	0.00	0.00
	5	0	0.00	0.00	2404.07	0.00	0.00
	6	31	4566.94	0.00	0.00	0.00	0.00
	7	32	3939.29	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTALES	7	198	26004.83	0.00	2553.43	320.40	3887.83
%			43.64%	0.00%	4.29%	0.54%	6.52%

CASETA	SUP. VIALIDAD INTERIOR	SUP. VIALIDAD EXTERIOR	AREA RESERVA COMERCIAL	CFE	SUPERFICIE BARDAS	SUPERFICIE EQUIPAMIENTO	TOTAL GENERAL
52.57	14583.62	BLVD. ZAPATOZEA 7606.16	764.19	15.00	132.43	0.00	59586.73
		C. MONTE DE TOLEDO 1376.11					
		C. PORTALES DE SAN ANTONIO 2290.16					



Gobierno Municipal 2024-2027

ETAPA	MANZANA	No. DE LOTES	SUP. UNIFAMILIAR	SUP PLURIFAMILIAR	SUP. AREA VERDE	SERVIDUMBRE DE PASO	AREA VERDE PLUVIAL
3	1	54	7067.31	0.00	49.77	0.00	0.00
	2	26	3319.14	0.00	0.00	0.00	0.00
	3	5	698.13	0.00	949.59	0.00	0.00
	4	4	483.41	0.00	49.77	0.00	0.00
TOTALES	4.00	89	11567.99	0.00	1049.13	0.00	0.00
%			56.11%	0.00%	5.09%	0.00%	0.00%

CASETA	SUP. VIALIDAD INTERIOR	SUP. VIALIDAD EXTERIOR	AREA RESERVA COMERCIAL	CFE	SUPERFICIE BARDAS	SUPERFICIE EQUIPAMIENTO	TOTAL GENERAL
52.57	6718.00	C. PORTALES DE SAN ANTONIO 1189.14	0.00	0.00	38.86	0.00	20615.69
52.57	6718.00	1189.14	0.00	0.00	38.86	0.00	20615.69
0.25%	32.59%	5.77%	0.00%	0.00%	0.19%	0.00%	100%



ETAPA	MANZANA	No. DE LOTES	SUP. UNIFAMILIAR	SUP PLURIFAMILIAR	SUP. AREA VERDE	SERVIDUMBRE DE PASO	AREA VERDE PLUVIAL
4	1	14	0.00	4053.71	0.00	74.28	0.00
	2	4	213.03	829.23	0.00	0.00	0.00
	3	6	210.14	1303.50	72.13	110.60	0.00
	4	6	0.00	1564.20	72.13	0.00	0.00
	5	4	213.14	829.34	0.00	0.00	0.00
	6	8	0.00	2264.48	0.00	0.00	0.00
	7	10	0.00	2795.31	0.00	0.00	0.00
	8	0	0.00	0.00	2453.67	0.00	0.00
	9	8	0.00	2274.56	0.00	0.00	0.00
TOTALES	9	60	636.31	15914.33	2597.93	184.88	0.00
%			1.40%	35.09%	5.73%	0.41%	0.00%

CASETA	SUP. VIALIDAD INTERIOR	SUP. VIALIDAD EXTERIOR	AREA RESERVA COMERCIAL	CFE	SUPERFICIE BARDAS	SUPERFICIE EQUIPAMIENTO	TOTAL GENERAL
52.57	11556.13	C. PORTALES DE SAN ANTONIO 2332.85	0.00	30.00	41.87	10707.42	45353.48
		BLVD. FEDERICO DE LA VEGA MATHEWS 1299.19					
52.57	11556.13	3632.04	0.00	30.00	41.87	10707.42	45353.48
0.12%	25.48%	8.01%	0.00%	0.07%	0.09%	23.60%	100%



ETAPA	MANZANA	No. DE LOTES	SUP. UNIFAMILIAR	SUP. PLURIFAMILIAR	SUP. AREA VERDE	SERVIDUMBRE DE PASO	AREA VERDE PLUVIAL
5	2	2	0.00	521.40	72.13	0.00	0.00
	3	6	364.36	782.10	61.29	110.60	3515.00
	4	6	249.34	1132.28	0.00	0.00	0.00
	5	5	0.00	1397.98	2501.96	0.00	0.00
	8	16	0.00	4196.22	0.00	176.96	0.00
	9	9	706.83	1824.90	0.00	110.60	0.00
TOTALES	6	44.00	1320.53	9854.88	2635.39	398.16	3515.00
%			3.96%	29.52%	7.89%	1.19%	10.53%

CASETA	SUP. VIALIDAD INTERIOR	SUP. VIALIDAD EXTERIOR	AREA RESERVA COMERCIAL	C.FE	SUPERFICIE BARDAS	SUPERFICIE EQUIPAMIENTO	TOTAL GENERAL
52.57	8084.38	BLVD. ZARAGOZA 4054.74	0.00	5.00	53.00	0.00	33388.83
		BLVD. FEDERICO DE LA VEGA MATHEWS 1910.23					
		C. PORTALES DE SAN ANTONIO 1504.96					
52.57	8084.38	7469.93		5.00	53.00	0.00	33388.83
0.16%	24.21%	22.37%		0.01%	0.16%	0.00%	100%



ETAPA	MANZANA	No. DE LOTES	SUP. UNIFAMILIAR	SUP PLURIFAMILIAR	SUP. AREA VERDE	SERVIDUMBRE DE PASO	AREA VERDE PLUVIAL
6	1	6	255.40	1042.80	0.00	0.00	0.00
	2	7	0.00	1824.90	0.00	0.00	0.00
	6	6	249.35	1132.28	0.00	0.00	0.00
	7	6	249.36	1132.28	0.00	0.00	0.00
	8	10	p	2641.04	0.00	0.00	0.00
	9	7	0.00	1824.90	0.00	0.00	0.00
TOTALES	6	42	754.11	9598.20	0.00	0.00	0.00
%			3.73%	47.46%	0.00%	0.00%	0.00%

CASETA	SUP. VIALIDAD INTERIOR	SUP. VIALIDAD EXTERIOR	AREA RESERVA COMERCIAL	CPE	SUPERFICIE BARDAS	SUPERFICIE EQUIPAMIENTO	TOTAL GENERAL
0.00	6203.63	BLVD ZARAGOZA 2814.02 C. PORTALES DE SAN ANTONIO 840.48	0.00	15.00	0.00	.0	20225.44
0.00	6203.63	3654.50	0.00	15.00	0.00	0.00	20225.44
0.00%	30.67%	18.07%	0.00%	0.07%	0.00%	0.00%	100%



SUPERFICIES		M2	%
SUPERFICIE TOTAL		199,811.33	
SUP. TOTAL INTERIOR		169580.2349	100%
AREA VENDIBLE		86539.8657	51.03%
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	51172.4561	30.18%
	HABITACIONAL CUADRUPLIX	35367.4096	20.86%
DONACION MUNICIPAL		27978.87675	16.50%
	AREA VERDE	9868.62675	5.82%
	AREA JARDINADA PLUVIAL	7402.83	4.37%
	AREA EQUIPAMIENTO	10707.4200	6.31%
AREA CASETAS		262.8325	0.15%
BARDAS		329.4799	0.19%
SERVIDUMBRES		903.44	0.53%
VIALIDAD INTERIOR		53565.74	31.59%
VIALIDAD EXTERIOR		29396.94	
AREA RESERVA COMERCIAL		764.19	
LOTES	LOTES UNIFAMILIAR		388
	LOTES CUADRUPLIX		130
	LOTES AREA VERDE		5
	LOTES CASETA		5
	LOTES EQUIPAMIENTO		1
	LOTES AREA JARDINADA		14
	LOTES SERVIDUMBRE SERVICIO		3

- 4) Dar cumplimiento en tiempo y forma a cada una de las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o administrativas, establecidas.
- 5) Se emitió dictamen Jurídico en sentido positivo, emitido por Secretaría del H. Ayuntamiento **SA/JUR/HTB/1194/2025 del día 09 de julio 2025.**
- 6) 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:



- **Blvd. Zaragoza**, vialidad de Transporte Público T-1, sección total de 50.00 m, distribuidos de la siguiente manera: arroyo vehicular de 10.50 m, acotamiento de 1.00 m, carril exclusivo de transporte público 6.50 m, estación de 4.00 m, carril exclusivo de transporte público de 6.50 m, acotamiento de 1.00m, arroyo vehicular de 10.50m y banquetas en los lados de la sección de 5.00 m c/u.
- **Calle Portales de San Antonio**, vialidad colectora **C-01**, sección total de 18.00 m, como se marca en la estrategia vial, sin embargo, con el fin de respetar la continuidad de la vialidad se respetará la distribución propuesta por el desarrollador donde se establece distribuidos de la siguiente manera: sección total de 15.00 m con un arroyo de 10.00 m y banquetas a los costados de la sección de 2.50 m c/u.
- **Calle Montes de Toledo**, vialidad secundaria **S-20**, sección total de 20.00 m, distribuidos de la siguiente manera: arroyo vehicular de 7.00 m, acotamiento de 1.00 m, arroyo vehicular de 7.00 m y banquetas en ambos lados de la sección de 2.50 m c/u.
- **Blvd. Federico de la Vega**, vialidad de Transporte Público **T-5**, sección total de 40.00 m, distribuidos de la siguiente manera: Arroyo vehicular de 9.00 m, separación con vialetón para Carril exclusivo de transporte público, carril de rebase exclusivo del transporte público de 3.00m, carril exclusivo de transporte público de 3.00 m, estación de 4.00 m, carril exclusivo de 3.00 m con vialetón de separación, carril vehicular de 9.00 m y banquetas en ambos lados de la sección de 4.50 m c/u.

7) **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 **"FRACCIONAMIENTO VILANOVA NORTE"** etapas 1,2,3,4,5 y 6.

- **Blvd. Zaragoza**, vialidad de Transporte Público T-1, deberá de urbanizar el medio cuerpo en el tramo que colinda a su predio, sección total de 50.00 m, distribuidos de la siguiente manera: arroyo vehicular de 10.50 m, carril exclusivo de transporte público 6.5 m, estación de 4.00 m, acotamiento de 1.00 m, carril exclusivo de transporte público de 6.50m, acotamiento de 1.00m, arroyo vehicular de 10.50m y banquetas en los lados de la sección de 5.00 m c/u. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras de esta Privada.**
- **Calle Portales de San Antonio**, vialidad colectora C-01, deberá de urbanizar el cuerpo completo en el tramo que colinda a su predio, siendo una sección total de 18.00 m, como se marca en la estrategia vial, sin embargo, con el fin de respetar la continuidad de la vialidad se respetará la distribución propuesta por el desarrollador donde se establece distribuidos de la siguiente manera: con un arroyo de 10.00 m y banquetas a los costados de la sección de 2.50 m c/u. distribuidos de la siguiente manera: con un arroyo de 8.00 m y banquetas a los costados de la sección de 2.50 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 Montes de Toledo**, vialidad secundaria S-20, deberá de urbanizar el medio cuerpo en el tramo que colinda a su predio, sección total de 20.00 m, distribuidos de la siguiente manera: arroyo vehicular de 7.00 m, acotamiento de 1.00 m, arroyo vehicular de 7.00 m y banquetas en ambos lados de la sección de 2.50 m c/u. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras de esta Privada.**
- **Blvd. Federico de la Vega**, vialidad de Transporte Público T-5, deberá de urbanizar el medio cuerpo en el tramo que colinda a su predio, sección total de 40.00 m, distribuidos de la siguiente manera: Arroyo vehicular de 9.00 m, separación con vialetón para Carril exclusivo de transporte



público, carril de rebase exclusivo del transporte público de 3.00m, carril exclusivo de transporte público de 3.00 m, estación de 4.50 m, carril exclusivo de 3.00 m con vialetón de separación, carril vehicular de 9.00 m y banquetas en ambos lados de la sección de 4.50 m c/u. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras de esta Privada.**

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.

- 8) 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.
- 9) Los accesos del fraccionamiento deberán contar con carriles libres, es decir estos no podrán ser confinados por ningún medio.
- 10) Dar cumplimiento a las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o Administrativas señaladas en los oficios por las siguientes Direcciones:
- 11) **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/253/2025, con fecha 26 de junio de 2025**, realizó el Dictamen del Proyecto de Señalamiento Vial horizontal y vertical, para el Fraccionamiento habitacional a denominarse **"VILANOVA NORTE"**. Que a la letra dice: *"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."*



Gobierno Municipal 2024-2027

D I C T A M E N

		ET. 1	ET. 2	ET. 3	ET. 4	ET. 5	ET. 6
SR-6	ALTO CON NOMENCLATURA ARMADA TIPO SANDWICH	03 PZAS	10 PZAS	03 PZAS	08 PZAS	07 PZAS	04 PZAS
SR-6	LIMITE DE VELOCIDAD DE 30 KM/H	04 PZAS	08 PZAS	04 PZAS	08 PZAS	03 PZAS	06 PZAS
SR-6	LIMITE DE VELOCIDAD DE 50 KM/H	01 PZAS	02 PZAS	01 PZAS	02 PZAS	01 PZAS	01 PZAS
SP-32	CRUCE PEATONAL	01 PZAS	06 PZAS		05 PZAS	03 PZAS	04 PZAS
SP-21	REDUCTOR DE CARRIL					01 PZAS	
SR-37	NIÑOS JUGANDO CON TABLERO ADICIONAL DE 30 KM/H	03 PZAS	04 PZAS	03 PZAS	04 PZAS	03 PZAS	
SR-24	VUELTA IZQUIERDA PROHIBIDA	02 PZAS	06 PZAS	01 PZAS	05 PZAS	03 PZAS	03 PZAS
SR-23	VUELTA DERECHA PROHIBIDA	01 PZAS	04 PZAS	01 PZAS	04 PZAS	03 PZAS	03 PZAS
SR-26	SEGUIR DE FRENTE PROHIBIDO	07 PZAS	11 PZAS	07 PZAS	09 PZAS	06 PZAS	02 PZAS
M-7	PINTURA BLANCA PARA LÍNEA DE CARRILES		30 M			121.57 M	
M-7	PINTURA BLANCA PARA LÍNEA DISCONTINUA DE CARRILES		772 M		136.11 M	424.16 M	225 M
M-8	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA EJE DE CALLES	130.19 M		116.18 M	264.16 M		
M-10	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA CRUCE PEATONAL DE TABLETA	128.4 M²	376.8 M²	123.6 M²	309.6 M²	241.2 M²	165.6 M²
M-11	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA LÍNEA DE FRENADO	15.6 M²	55.30 M²	15.87 M²	38.50 M²	36.82 M²	23.94 M²
M-14	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA FLECHAS DIRECCIONALES DE PISO	17 PZAS	36 PZAS	17 PZAS	26PZAS	26 PZAS	12 PZAS
M-18	PINTURA AMARILLA TRÁFICO PARA GUARNICIÓN EN ESQUINAS DE MANZANAS, ISLETAS, GLORIETAS Y CAMELLONES	621.258 M	1821 M	498 M	1061.5 M	1192.96M	598.30 M

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.

12) La Dirección General de Servicios Públicos a través de la Dirección de Parques y Jardines emitió Dictamen con número de oficio DGSP/DPYJ/201/2025, de fecha de 03 de agosto del 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 establecidos, por lo antes mencionado. Esta Dirección emite el **Dictamen Técnico de Áreas Verdes de Parques y Jardines**, correspondiente al Fraccionamiento Habitacional a denominarse "**VILANOVA NORTE**", ubicado en C. Monte de Toledo, Blvd. Zaragoza y Blvd. Fundadores de manera **Positiva**."

13) La Dirección de Alumbrado Público emitió Dictamen con número de oficio DGSP/DAP/351/2025, de fecha 07 de julio de 2025, a la letra dice: "aprobamos



el proyecto de Alumbrado Público del Fraccionamiento Habitacional denominado "Vilanova Norte", 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".

- 14) **La Comisión de Nomenclatura y Monumentos** con número de oficio **REG/006/114/2025** de fecha 30 de mayo de 2025, 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 de los demás aplicables. Esta H. Comisión dictamina **A FAVOR** del nombre del anteproyecto a fraccionamiento y vías públicas propuestas por **CORPORACIÓN TÉCNICA DE URBANISMO S.A. de C.V.**, a ser:

Fraccionamiento: **"FRACCIONAMIENTO VILANOVA NORTE"**

Vías Públicas: **CALLE FRONTERA GRANDE, CALLE RÍO BRAVO, CALLE DE LAS DUNAS, CALLE DEL SOL, DEL DESIERTO.**

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

- 15) **La Dirección General de Protección Civil** emitió Dictamen con número de oficio **DGPC/DNT/2003/2024** de fecha 09 de julio de 2025 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 deberán de instalar un hidrante contra incendio en la Manzana 1 Lote 1 etapa 1,2 y 3
 - 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.

16) La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/PDU/46/2025** de fecha 1 de julio de 2025, que a la letra dice: **“SE APRUEBA** el Estudio Técnico de Urbanización, única y exclusivamente del



Gobierno Municipal 2024-2027

Fraccionamiento Habitacional "**Vilanova Norte**", de lo cual se menciona lo siguiente:"

Proyecto	Estatus
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

- 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

17) La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/PDD/0045/2025** de fecha de 30 de junio de 2025, en el cual se dictamina que se **autoriza el Dictamen Técnico de Arroyos y Diques** para el proyecto "**Vilanova Norte**", 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 26. Así mismo de no iniciarse dentro de un plazo de 180 días, cualquier modificación con el proyecto presentado deberá notificarlo por escrito a la DIRECCION GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS con copia a la DIRECCION DE URBANIZACION DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ.

18) La Dirección General de Servicios Públicos, a través del Departamento de Limpia emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DL/245/2025 de fecha 07 de julio de 2025**, que a la letra dice: "se aprueba el Dictamen Técnico de Aseo Urbano para el proyecto a denominarse "VILANOVA NORTE" solicitado por CORPORACION TECNICA DE URBANISMO, S.A. DE C.V. condicionado al cumplimiento de las obligaciones descritas en el presente oficio, por lo que, en caso de incumplimiento se suspenderá la prestación del servicio hasta en tanto se restaure el cumplimiento de las obligaciones.



19) La moral Corporación Técnica de Urbanismo S.A de C.V., se compromete por medio de una Carta Compromiso con fecha del 27 de junio del 2025, que a la letra dice: “Informar a los clientes la importancia d no obstruir las vialidades para el servicio público de recolección de basura en los días de programación, esto con la finalidad de no tener algún problema en el recolectado, tomando las siguientes acciones:

- Al momento de la entrega de la vivienda darle una **carta compromiso** donde se explique el buen uso de las vialidades, la circulación vehicular de un solo sentido en el interior, el libre espacio de salida de cocheras y banquetas sin carros.
- Anexar una cláusula al reglamento del fraccionamiento, donde mencione el buen uso de las vialidades, cocheras, banquetas y en caso de omisión serán sancionados por AC de vecinos.
- Tener reunión con la AC de vecinos, el departamento de limpia y desarrollo social municipal, esto para reforzar el buen uso de la vialidad y garantizar un buen servicio por parte de los camiones de limpia.

Toda esta información ayudara al cliente a concientizar más sobre el buen uso de nuestras vialidades, saber que son públicas y no se deben de utilizar como estacionamiento, sino como su fin lo indica.

20) La Secretaría de Seguridad Pública Municipal emite Dictamen de Factibilidad de Cobertura del Servicio de Seguridad Pública Municipal con número oficio **CT/212/2025** de fecha 10 de junio de 2025, en el cual determina que existe Factibilidad Positiva de la Cobertura de seguridad pública en “**VILANOVA NORTE**”.

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



Área Verde		
ETAPA	MANZANA	SUPERFICIE
1	1	152.49 m ²
1	3	849.34 m ²
1	4	30.91 m ²
2	1	123.07 m ²
2	2	26.29 m ²
2	5	2,404.07 m ²
3	1	49.77 m ²
3	3	949.59 m ²
3	4	49.77 m ²
4	3	72.13 m ²
4	4	72.13 m ²
4	8	2,453.67 m ²
5	2	72.13 m ²
5	3	61.29 m ²
5	5	2,501.96 m ²
	Total	9,868.62675 m ²

- 22) Deberá de contemplar en el desarrollo del Fraccionamiento, bardas perimetrales con una altura mínima de 1.60 m, en todos los casos que los patios posteriores de las viviendas colinden con vialidades primarias, secundarias o colectoras, esto con el fin de evitar la distorsión de la buena imagen urbana. Lo anterior de acuerdo al **Art. 123, del RDUS**.
- 23) Se deberá de contemplar bardas municipales con una altura mínima de 2.00 m en las áreas verdes y áreas ajardinadas donde se colinda directamente con lotes habitacionales, esto para evitar que los vecinos se recorran o tengan acceso directo a esta.
- 24) En la colindancia directa con los usos existentes deberá contar con su propio muro de contención en el caso de que al momento de construir las nuevas plataformas estas queden arriba o abajo del nivel de las bardas existentes, también deberá de contar con su propia barda perimetral en estos tramos



para evitar conflicto con los vecinos. **Deberán de tomarse todas las precauciones necesarias al momento de iniciar los trabajos correspondientes de acuerdo al Artículo 340 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez y sus Normas Técnicas Complementarias. Condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar la protocolización para la firma de escrituras, de acuerdo a la etapa donde se encuentre.**

- 25) Las áreas verdes no deberán de tener tirantes de agua mayor a los 0.50 m, por lo que se deberá de garantizar a través de las estructuras hidráulicas el manejo de los escurrimientos pluviales y de solución dentro del predio **(asimismo deberá de contar con una pendiente mínima y no realizar un escalón, esto por seguridad de los usuarios).**
- 26) Se deberá dejar libre de cualquier obstrucción las banquetas y andadores (incluyendo los transformadores de C.F.E. de pedestal, arbotantes y señalización vertical), así como dejar rampas en las esquinas y áreas de acceso público. Conforme al **Capítulo IV de Accesibilidad y Vivienda, Artículos 16 y 17**, de acuerdo a la **Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad**, del mismo modo deberán contar con un ancho mínimo de 1.80 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.
- 27) Las vialidades del fraccionamiento deberán ser construidas a base de Pavimento Asfáltico **PG 76-22 modificado con polímero, riego de impregnación ECI-60 1.2 al 1.5 lt/m², riego de liga ECR-65 0.4 a 0.6 lt/m²**, sellado de poro con rodillo y neumática.
- 28) Para delimitar la calle se deberá construir guarniciones de concreto hidráulico, cuyas esquinas deberán ser acondicionadas de tal forma que permitan el uso y libre tránsito de las personas con discapacidad, de acuerdo al **Art. 135 de la LAHOTDUCH.**
- 29) Respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el **Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, Atlas de Riesgos Naturales y**



Antropogénicos; así como al **Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Chihuahua vigente** RDUS, en lo correspondiente al manejo y control del agua pluvial así como al diseño de vasos de captación y/o de aquellas obras de captación e infiltración pluvial dentro o fuera del fraccionamiento que se requieran para asegurar a la población civil que habite el fraccionamiento la ausencia de riesgo por inundación.

- I. Dentro de este Plan en su capítulo VII.3.3, "refiere que, en las acciones relativas a la edificación, entendiéndose para este efecto, las acciones que impliquen el acondicionamiento del espacio para asentamiento humano mediante la construcción, demolición, ampliación, rehabilitación de inmuebles, incluyendo las vías públicas y parques, se atenderá a la problemática específica que presente la superficie objeto de la acción urbana en materia de agua pluvial".
 - II. Los parámetros de diseño estarán fundamentados en este plan y deberán atender las estrategias generales del mismo.
 - III. Toda obra que se realice, deberá contar con un proyecto de manejo de los escurrimientos pluviales o de aquellos terrenos que presenten condiciones de pre-existencia o cuyas características impliquen un riesgo a la población.
 - IV. Se prohíbe la conexión de obras de drenaje pluvial hacia el sistema de alcantarillado municipal.
- 30) Los vasos de captación pluvial 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.



Gobierno Municipal 2024-2027

- VI. Plantilla del vaso.
- VII. Estructuras de extracción de agua.
- VIII. Estructuras de infiltración de agua.
- IX. Administración, operación y mantenimiento de estructuras pluviales.

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

32) El fraccionamiento contiene lotes unifamiliares predominantes de 101.00 m² a 200.00 m² en lotes unifamiliares con una urbanización por etapas de tipo **subterránea**, por lo que de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2025** para fraccionamientos con las características antes descritas la urbanización por hectárea será de **\$ 1,542,629.490 (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 **\$ 30,705,598.81 (TREINTA MILLONES SETECIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 81/100 M.N.)**. Desglosados de la siguiente manera:

- ETAPA 1: **\$ 3,184,166.21 (TRES MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS 21/100 M.N.)**.
- ETAPA 2: **\$ 9,192,024.69 (NUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL VEINTICUATRO PESOS 69/100 M.N.)**.
- ETAPA 3: **\$3,180,237.14 (TRES MILLONES CIENTO OCHENTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 14/100 M.N.)**.
- ETAPA 4: **\$ 6,996,361.57 (SEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 57/100 M.N.)**.



Gobierno Municipal 2024-2027

- **ETAPA 5: \$ 5,150,659.38 (CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 38/100 M.N.).**
- **ETAPA 6: \$ 3,120,036.02 (TRES MILLONES CIENTO VEINTE MIL TREINTA Y SEIS 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 realizase el pago correspondiente ante cajas de la Tesorería Municipal.

33) Otorgar las garantías por el 30% del monto total de las obras de urbanización calculadas de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 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:

- **ETAPA 1: \$ 955,249.86 (NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 86/100 M.N.).**
- **ETAPA 2: \$ 2,757,607.41 (DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SIETE PESOS 41/100 M.N.).**
- **ETAPA 3: \$ 954,071.14 (NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SETENTA Y UN PESOS 14/100 M.N.).**
- **ETAPA 4: \$ 2,098,908.47 (DOS MILLONES NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS 47/100 M.N.).**
- **ETAPA 5: \$ 1,545,197.81 (UN MILLÓN QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS 03/100 M.N.).**
- **ETAPA 6: \$ 936,010.81 (NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DIEZ PESOS 33/100 M.N.).**



Gobierno Municipal 2024-2027

34) Liquidar en la TESORERÍA MUNICIPAL por concepto de permiso de obras de urbanización de acuerdo con la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2025 para fraccionamientos y/o condominios con lotes unifamiliares predominantes de 101.00 m² – 200.00 m² con una urbanización por etapas de tipo subterránea, la cantidad aplicada del 1.5% total de obras de urbanización antes del inicio de estas obras, por la cantidad de:

- **ETAPA 1: \$47,762.49 (CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS, 49/100 M.N.).**
- **ETAPA 2: \$ 137,880.37 (CIENTO TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS, 37/100 M.N.).**
- **ETAPA 3: \$ 47,703.56 (CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TRES PESOS 56/100 M.N.).**
- **ETAPA 4: \$104,945.42 (CIENTO CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 42/100 M.N.).**
- **ETAPA 5: \$ 77,259.89 (SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 89/100 M.N.).**
- **ETAPA 6: \$ 46,800.54 (CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS, 54/100 M.N.).**

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

35) La Junta Municipal de Agua y Saneamiento con número de oficio Factibilidad **CF-FTB-189/24** con fecha 12 de diciembre de 2024, que a la letra dice: para que este organismo esté en condiciones de prestar los servicios públicos solicitados, el Comité de Factibilidad de Servicios de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS) de Juárez determinó la necesidad de que: a) ejecute por su cuenta las obras de infraestructura hidráulicas y sanitarias que a continuación se detallan, y b) cubra los derechos que cause de acuerdo con lo establecido en el Acta Tarifaria de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Juárez para el Ejercicio Fiscal 2024, de conformidad con lo siguiente:

- a) Deberá dar cumplimiento a lo estipulado en el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial respecto a la problemática **Pluvial de la Zona y**



solucionar el **escurrimiento pluvial dentro de su desarrollo**, de manera que **no se conecte con el sistema de alcantarillado de esta JMAS**.

- b) **Es responsabilidad** del solicitante tramitar las libranzas, ruptura de pavimento y derechos de vía para alojar toda infraestructura y en su caso pagar las afectaciones requeridas y trámites correspondientes ante las autoridades necesarias (**Municipio de Juárez**).
- c) Cubrir los derechos correspondientes a la conexión y/o contratación, prestaciones 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**.
- d) Deberá cubrir las 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).
- e) 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.
- f) Deberá prolongar línea de agua recuperada (Línea morada) con un diámetro de 3 pulgadas de diámetro desde línea existente en Cerradas San Ángel I hasta su predio, 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.

36) **La Comisión Federal de Electricidad** con número de oficio **DP-I'EHM-1392/2024** con fecha 08 de agosto de 2024, que a la letra dice: existe **FACTIBILIDAD** para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al lote ubicado en blvd. Fundadores s/n esquina con blvd. Zaragoza, Parcela 506 Z05 P9/9, Ejido Zaragoza, con una superficie de 19-89-11.330 HA, en Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua.

37) Este dictamen técnico estará condicionado al dictamen que emita la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de Dirección Jurídica.



- 38) 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.
- 39) 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.
- 40) 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 “FRACCIONAMIENTO VILANOVA NORTE”**, etapas 1,2,3,4,5 y 6, 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/020/2025

**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**



**HONORABLE
CUERPO
DE REGIDORES**