



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2024-2027



08 AGO. 2025 13:11hrs
vac

RECIBIDO
DESPACHO DEL SECRETARIO
DEL AYUNTAMIENTO

SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE JUÁREZ

CR/023/2025

Autorización del fraccionamiento habitacional en régimen de propiedad en condominio a denominarse "Cerrada 1527"

Cd. Juárez, Chih., a 13 de agosto de 2025.

AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE CONDOMINIO A DENOMINARSE "CERRADA 1527"

Por este conducto y a solicitud del **C. Luis Fernando Dávila Saldaña y C. Marcela Yolanda Ornelas Areco** en su carácter de propietario del desarrollo, nos permitimos remitir a usted el expediente para la Autorización del Fraccionamiento Habitacional el Régimen de Propiedad en Condominio a denominarse "**CERRADA 1527**", el cual constará de **3 Unidades Privativas Habitacionales** a ubicarse en la Calle Privada Guadalupe Chaboya #1527, de la Col. San Ángel en esta ciudad, con una superficie total de **1,219.04 m²** a la cual le comunicamos lo siguiente:

CONSIDERACIONES:

- 1) Respetar los lineamientos técnicos establecidos en la Licencia de Uso de Suelo No. **DGDU/LUS-5282/2025**, con fecha 11 de junio de 2025, que fue expedida por esta Dirección para el predio con una zonificación de **H-60 (Habitacional)**.
- 2) Se cumplió con los requisitos enunciados en la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (en lo sucesivo LAHOTDU) en su Art. 256.
- 3) El Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio, cumple con los lineamientos técnicos establecidos en la normatividad vigente.
- 4) El área de **46.513 m²**, equivale a **3.82%**, correspondiente al área verde para uso en común dentro del Condominio Habitacional, además a petición del desarrollador se sumará una donación por la cantidad de 35 árboles como aportación a la huella ecológica en apoyo al déficit de área verde dentro del desarrollo. **Quedando condicionado al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico de la protocolización para la firma de escrituras.**

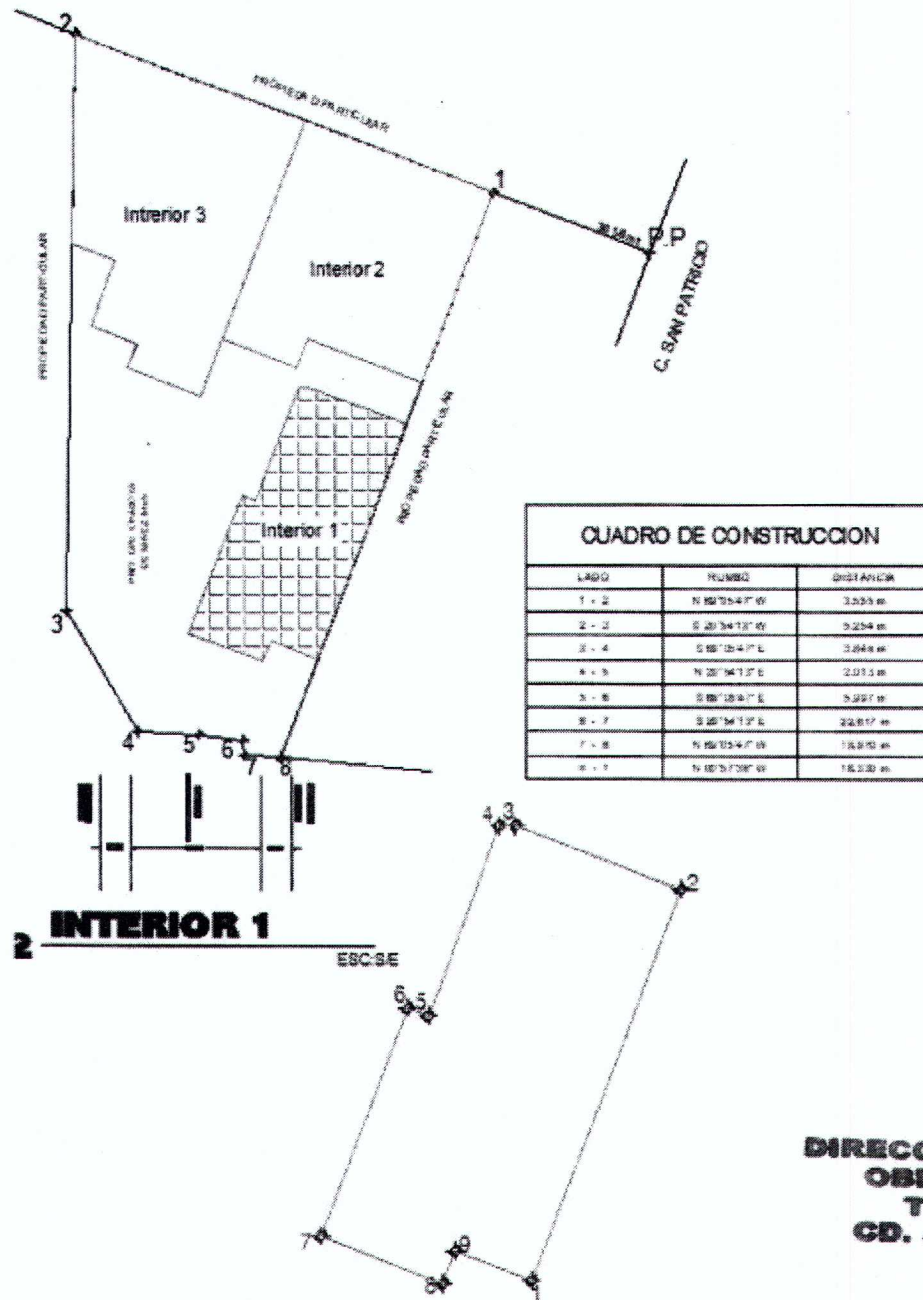


- 5) Respecto al área correspondiente al equipamiento, **no se requiere una donación**, esto Conforme la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en su Artículo 271. fracción VI. **"cuando la superficie del predio en el cual se va a realizar sea menor a dos mil metros cuadrados, sin que esta superficie sea resultante de la acción previa de subdivisión, no deberá darse cesión gratuita"**.
- 6) La Dirección General de Obras Públicas mediante el oficio **DGOP/2782/2025** de fecha de **08 de agosto del 2025**, emitido por la Dirección General de Obras Públicas a través del Departamento de Topografía es el siguiente:

CUADRO DE CONSTRUCCION				
LADO		RUMBO	DISTANCIA	COLINDANTE
EST	PV			
1	2	N 69°05'47" W	34.62	PROPIEDAD PARTICULAR
2	3	S 00°57'36" W	44.63	PROPIEDAD PARTICULAR
3	4	S 31°03'37" E	11.15	PROPIEDAD PARTICULAR
4	5	S 87°26'41" E	4.51	PRIV. GPE. CHABOYA
5	6	S 82°15'47" E	3.39	PRIV. GPE. CHABOYA
6	7	S 10°42'47" E	1.44	PRIV. GPE. CHABOYA
7	8	S 84°59'10" E	2.39	PROPIEDAD PARTICULAR
8	1	N 20°54'13" E	47.23	PROPIEDAD PARTICULAR

SUPERFICIE = 1,219.040 m²

Polígono con una superficie de 1,219.040 m², se anexa polígono y desglose de área.

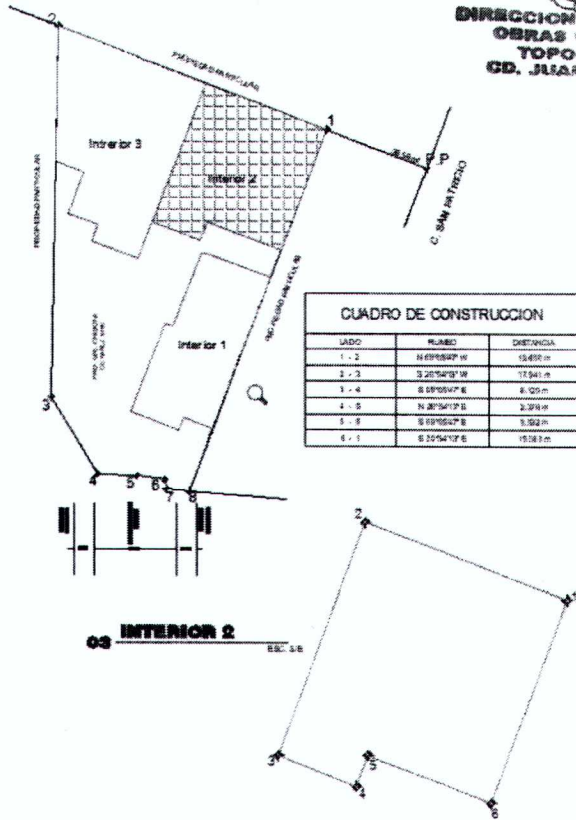


**DIRECCION GENERAL
OBRAS PUBLICAS
TOPOGRAFIA
CD. JUAREZ, CHH**

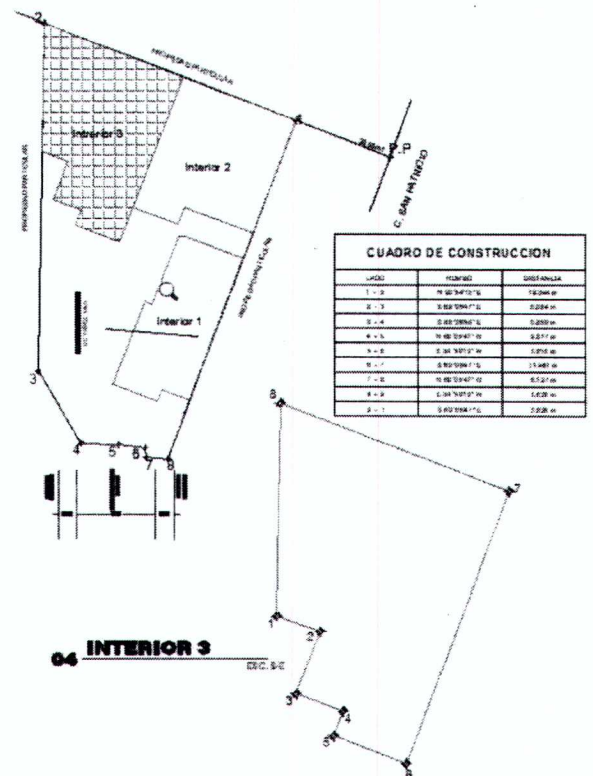
POLIGONO INTERIOR -1 con una superficie de 192.156 m2, se anexa polígono y desglose de área



**DIRECCION GENERAL
OBRAS PUBLICAS
TOPOGRAFIA
CD. JUAREZ, CHH**



POLIGONO INTERIOR -2 con una superficie de 258.178 m², se anexa polígono y desglose de área



POLIGONO INTERIOR -3 con una superficie de 312.240 m², se anexa polígono y desglose de área



AREAS COMUNES	
TERRENO	1,219.04 mts2
AREA VERDE AV- 1	15.991 mts2
AREA VERDE AV- 2	4.027 mts2
AREA VERDE AV- 3	9.239 mts2
AREA VERDE AV- 4	12.062 mts2
AREA CONT BASURA	8.904 mts2
ACV (CIRCULACION VEHICULAR)	383.429 mts2
BANQUETA B - 1	16.430 mts2
BANQUETA B - 2	7.576 mts2
BANQUETA B - 3	10.884 mts2
BANQUETA B - 4	16.824 mts2
TOTAL AREAS COMUNES	456.466 mts2

AREAS PRIVATIVAS					
INTERIOR	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION				INDIVISO
	CONSTRUCCION	COCHERA	PATIOS	TOTAL	
1	138.260 mts2	36.701 mt2	17.195 mt2	192.156 mt2	26.2440527 %
2	175.837 mts2	36.701 mt2	45.54 mt2	258.178 mt2	33.6603639 %
3	158.335 mts2	35.874 mt2	118.031 mt2	312.240 mt2	38.0951675 %
				762.574 mts2	100.000 %

RESUMEN DE AREAS	
AREAS PRIVATIVAS	762.574 mts2
AREAS COMUNES	456.466 mts2
SUPERFICIE TOTAL	1,219.04 mts2

7) La Dirección General de Protección Civil con número de oficio DGPC/DNT/2264/2025 de fecha 30 de julio del 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:**

- La instalación eléctrica en todo el condominio, 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 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 épocas 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 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.

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.

8) La Dirección General de Servicios Públicos a través del **Departamento de Limpia** con número de oficio **DGSP/DL/297/2025** de fecha **29 de julio del 2025**, que a la letra dice: *Esta Dirección llevo a cabo la revisión de la documentación anexa al oficio de referencia, concluyendo que **no existe inconveniente en expedir el Dictamen Técnico de Aseo Urbano solicitado**; en caso de llegar a requerir el servicio público de recolección de basura, se deberá cumplir con lo establecido en los siguientes párrafos.*

El promotor deberá asegurar el cumplimiento del artículo 29 del Reglamento de Aseo y Regeneración Urbana del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, donde se menciona que, los propietarios de condominios, administradores, arrendadores, arrendatarios o encargados de edificios habitacionales, comerciales, industriales o públicos, deben colocar los depósitos necesarios adecuado para depositar los residuos sólidos que se generen, colocándolos en lugares de fácil acceso para que maniobre el personal recolector. Los depósitos serán colocados en el interior del inmueble y por ningún motivo se permitirá hacerlo en la vía pública. La Dirección de Limpia se coordinará con la Dirección de Obras Públicas, para que los nuevos edificios y centros comerciales, señalen claramente la ubicación de los contenedores para basura y cumplan con el ancho mínimo de 4.50 metros para el ingreso y salida de los camiones recolectores. Los contenedores deberán ser metálicos sin fugas de líquidos, con tapas, acordes a las especificaciones que fije la Dirección, sin perjuicio de cumplir con las demás condiciones de seguridad e higiene que establece el Reglamento, la Ley Estatal de Salud, la Ley de Equilibrio Ecológico del Estado de Chihuahua y el Reglamento Municipal de Ecología y Protección al Ambiente para el Municipio de Juárez.

1. *Los accesos (entradas y salidas), deberán tener una distancia libre mínima de 4.50 mts de ancho y 4 mts de altura, así como calles y pasajes para permitir el*



acceso del servicio, esto último de acuerdo con la opinión técnica de las dependencias competentes en la materia.

2. *El Fraccionamiento para recibir el servicio de recolección, deberá contar con el 50% de las casas habitadas, de acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.*
 3. *Los elementos accesorios de casetas de acceso, vigilancia o mecanismos automatizados de ingreso, no deben limitar los metros solicitados ni restringir la entrada a los vehículos destinados a la recolección de basura de acuerdo con Código Municipal para el Estado de Chihuahua.*
 4. *En el caso de los accesos a fraccionamientos con caseta de vigilancia controlada de forma remota, deberá contar con la persona asignada para permitir el ingreso del servicio de recolección de basura, y el tiempo de espera quedará a criterio del operador de dicho servicio, de acuerdo al Código Municipal para el Estado de Chihuahua.*
 5. *Para la disposición final de basura del fraccionamiento deberá contar con contenedores de 200 Lts., con tapa y asignar un sitio para la colocación de dichos contenedores, que no afecte áreas circundantes y que el mencionado sitio sea de fácil y rápido acceso para el personal recolector que presenta el servicio, de acuerdo con el Reglamento de Aseo y Regeneración Urbana del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua.*
 6. *Que se cumplan con las disposiciones de banquetas, anchos mínimos de calles y calles cerradas o sin proyección de prolongación que rematen en un entorno de acuerdo con la Dirección General de Desarrollo Urbano y demás disposiciones aplicables."*
- 9) El Municipio de Juárez se deslinda de toda responsabilidad respecto de la obligación de recolección de basura por lo que respecta a Condominios en particular, obligándose única y exclusivamente a prestar el servicio de recolección de basura en el área previamente destinada para este fin, asumiendo el promotor la obligación de incluir esta cláusula en el Reglamento que establezcan disposiciones a que se sujetan los condóminos que formarán parte del condominio que aquí se autoriza.**



- 10) Que se acreditó la propiedad mediante la escritura debidamente inscrita bajo el número de **inscripción 109, libro 7530, sección primera. Folio real 2687425.**
- 11) Que, en reunión de la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, realizada el día 08 de agosto del año 2025, se autorizó la aprobación del fraccionamiento Habitacional a denominarse **“Cerrada 1527”**.

DISPOSICIONES A OBSERVAR:

- 1) El solicitante deberá colocar por su cuenta la nomenclatura de las calles y los señalamientos viales horizontales y verticales de las vialidades exteriores y áreas de circulación interiores.
- 2) Se deberá dejar libre de cualquier obstrucción a las banquetas y andadores exteriores y áreas de circulación internas (incluyendo los transformadores de C.F.E. de pedestal, arbotantes, hidrantes, arborización y señalización vertical), así como dejar rampas en las esquinas y áreas de acceso público. De acuerdo al **Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez y sus Normas Técnicas Complementarias** en su Artículo 64, del mismo modo **deberán contar con un ancho mínimo de 2.00 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.
- 3) Deberá de contemplar en el desarrollo del Fraccionamiento Habitacional, bardas perimetrales con una altura mínima de 1.60 mts, 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. **Así como contemplar bardas comunes con una altura mínima de 1.60 m en las áreas verdes, donde se colinda directamente con lotes habitacionales, esto para evitar que los vecinos se recorran o tengan acceso directo a esta.**
- 4) 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 de 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.

- 5) Para delimitar las circulaciones interiores y vialidades exteriores se deberán construir guarniciones de concreto hidráulico.
- 6) Respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el **Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, Atlas de Riesgos Naturales y Antropogénicos**, 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.
 - Complementar la estructura principal tales como todas aquellas estructuras hidráulicas necesarias complementarias a la estructura principal como bocas de tormenta, pozos de absorción.
 - Garantizar el manejo de los escurrimientos pluviales dentro del predio, evitando que el tirante de agua máximo rebase el nivel de la corona u hombros del (los) vaso (s) de captación o que el agua se quede en las calles.
- 7) Los pozos de absorción deberán de cumplir con todo lo indicado en **el RDUS sección primera, de los Vasos de Captación Pluvial, Artículo 190 del párrafo I hasta el IX, quedando condicionado al momento de solicitar la protocolización para la firma de escrituras.**
- 8) 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 **(deberá de contar con una pendiente mínima y no realizar un escalón, esto por seguridad de los usuarios).**
- 9) 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 Privada Guadalupe Chaboya** vialidad colectora, colindante al predio siendo un total de 14.80 m según inspección física, distribuidos de la siguiente manera: un arroyo vehicular de 10.00 m, y banquetas a los costados de la sección de 2.40 m c/u.

10) ARTÍCULO 108.- Las secciones viales para cada tipo de fraccionamiento se establecen en el Capítulo VI de la Vialidad del presente Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible vigente (Párrafo tercero). 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 Habitacional en Régimen en Condominio a denominarse "**CERRADA 1527**".

- **Calle Privada Guadalupe Chaboya** vialidad colectora, colindante al predio, deberá realizar los trabajos de urbanización y reposición de banquetas, señalización horizontal y vertical, siendo una sección total de 14.80 m según inspección física, distribuidos de la siguiente manera: un arroyo vehicular de 10.00 m, y banquetas a los costados de la sección de 2.40 m c/u. **Quedando condicionado al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico de la protocolización para la firma de escrituras.**

11) El Predio cuenta con el servicio de agua potable por parte de la **Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS)** con folio de servicio: **512893**.

12) El predio cuenta con el servicio de electricidad por parte de la **Comisión Federal de Electricidad (CFE)** con número de servicio: **595250101299**.

13) El Fraccionamiento en Régimen de Propiedad en Condominio contiene lotes habitacionales predominantes de **201-300 m²** con una urbanización inmediata de tipo **aérea**, por lo que de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2025** para fraccionamientos y/o condominios con las características antes descritas la urbanización por hectárea será de **\$ 2,327,603.86 (DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS TRES PESOS 86/100 M.N.)**, por lo que el



presupuesto total de obras de urbanización será de \$ 188,052.705 (CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL CINCUENTA Y DOS PESOS 83/100 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.

14) 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 201- 300 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:

- \$ 56,415.81 (CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS QUINCE 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 realizase el pago correspondiente ante cajas de la Tesorería Municipal.

15) Liquidar a 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 201- 300 m² con una urbanización inmediata de tipo subterránea, la cantidad aplicada del 1.7% total de obras de urbanización antes del inicio de estas obras, por la cantidad de:

- \$ 3,196.90 (TRES MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS 90/100 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.

16) 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.**

- 17) 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.**

- 18) Se cuenta con dictamen jurídico en sentido positivo número: SA/JUR/HTB/1259/2025, emitido por la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de Dirección Jurídica, de fecha 21 de julio del año 2025.**

- 19) Aprobado que sea el Fraccionamiento Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio 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: Se aprueba la autorización del Fraccionamiento Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio denominado "**Cerrada 1527**", 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. 256, 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 habitacional en Régimen de propiedad en Condominio 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

SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE JUÁREZ

CR/023/2025

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