



HEROICA  
CIUDAD  
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024



06 AGO. 2025 13:11hrs  
valu

**RECIBIDO**  
DESPACHO DEL SECRETARIO  
DEL AYUNTAMIENTO

SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL  
MUNICIPIO DE JUÁREZ

CR/024/2025

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

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

## **AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE CONDOMINIO A DENOMINARSE "CERRADA DE SANTIAGO"**

Por este conducto y a solicitud del **Arq. Miguel Ángel Morán Cruz** en su carácter de Representante Legal de **Ruba Desarrollos S.A. de C.V.**, nos permitimos remitir a usted el expediente para la Autorización del Condominio Habitacional a denominarse "**Cerrada de Santiago**", el cual constará de **80 Unidades Privativas Habitacionales** a ubicarse sobre la prolongación Av. Santiago Troncoso y calle Desierto de Kavar, en esta ciudad, con una superficie total de **17,088.058 m<sup>2</sup>** a lo cual le comunicamos lo siguiente:

### **CONSIDERACIONES:**

- 1) Respetar los lineamientos técnicos establecidos en la Licencia de Uso de Suelo No. **DGDU/LUS-17082/2022**, con fecha 09 de enero de 2023, que fue expedida por esta Dirección para el predio con una zonificación de **H-60 (Habitacional 60 viv/ha)**.
- 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 **1,834.794 m<sup>2</sup>**, equivale a **10.74%**, correspondiente al área verde por lo que cumple con lo que señala el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población del Municipio de Juárez, Chih. (en lo sucesivo PDUS) para Fraccionamientos y Condominios dentro de esta zona.
- 5) El área de **1,025.630 m<sup>2</sup>** que cede al H. Ayuntamiento, correspondiente a **6.00%** 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.



6) El desglose de superficies con base en el Dictamen Técnico emitido por el Departamento de Topografía, dependiente de la Dirección General de Obras Públicas, con número de oficio **DGOP/0472/2024** de fecha de **01 de noviembre del 2024**, es el siguiente:

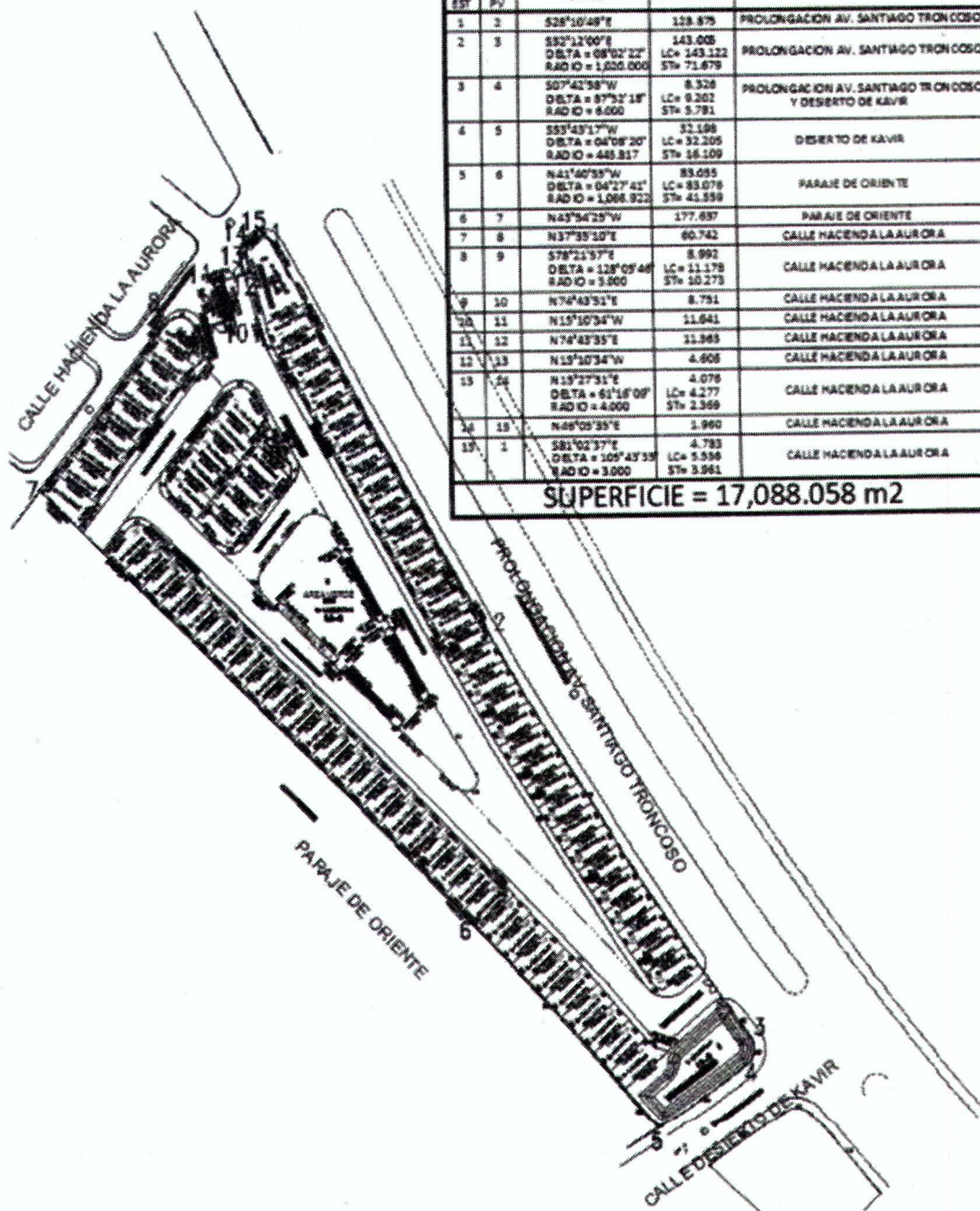
CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO DEL CONDOMINIO				
LADO		RUMBO	DISTANCIA	COLINDANTE
EST	PV			
1	2	S28°10'49"E	128.875	PROLONGACION AV. SANTIAGO TRONCOSO
2	3	S32°12'00"E DELTA = 08°02'22" RADIO = 1,020.000	143.005 LC= 143.122 ST= 71.679	PROLONGACION AV. SANTIAGO TRONCOSO
3	4	S07°42'58"W DELTA = 87°52'18" RADIO = 6.000	8.326 LC= 9.202 ST= 5.781	PROLONGACION AV. SANTIAGO TRONCOSO Y DESIERTO DE KAVIR
4	5	S53°43'17"W DELTA = 04°08'20" RADIO = 445.817	32.198 LC= 32.205 ST= 16.109	DESIERTO DE KAVIR
5	6	N41°40'35"W DELTA = 04°27'41" RADIO = 1,066.922	83.055 LC= 83.076 ST= 41.559	PARAJE DE ORIENTE
6	7	N43°54'25"W	177.637	PARAJE DE ORIENTE
7	8	N37°35'10"E	60.742	CALLE HACIENDA LA AURORA
8	9	S78°21'57"E DELTA = 128°05'46" RADIO = 5.000	8.992 LC= 11.178 ST= 10.273	CALLE HACIENDA LA AURORA
9	10	N74°43'51"E	8.751	CALLE HACIENDA LA AURORA
10	11	N15°10'34"W	11.641	CALLE HACIENDA LA AURORA
11	12	N74°43'35"E	11.563	CALLE HACIENDA LA AURORA
12	13	N15°10'34"W	4.606	CALLE HACIENDA LA AURORA
13	14	N15°27'31"E DELTA = 61°16'09" RADIO = 4.000	4.076 LC= 4.277 ST= 2.369	CALLE HACIENDA LA AURORA
14	15	N46°05'35"E	1.960	CALLE HACIENDA LA AURORA
15	1	S81°02'37"E DELTA = 105°43'35" RADIO = 3.000	4.783 LC= 5.536 ST= 3.961	CALLE HACIENDA LA AURORA
<b>SUPERFICIE = 17,088.058 m2</b>				

Con una superficie de 17,088.058 m2, se anexa polígono y desglose de áreas



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DEL POLIGONO DEL CONDOMINIO			
LADO	RUMBO	DISTANCIA	COLINDANTE
EST	PV		
1	2	S28°10'48"E 129.879	PROLONGACION AV. SANTIAGO TRONCOSO
2	3	S32°12'00"E DELTA = 08°02'22" RADIO = 1,020.000 LC = 143.222 ST = 71.679	PROLONGACION AV. SANTIAGO TRONCOSO
3	4	S07°42'58"W DELTA = 87°32'18" RADIO = 8.000 LC = 8.202 ST = 3.781	PROLONGACION AV. SANTIAGO TRONCOSO Y DESERTO DE KAVIR
4	5	S53°43'17"W DELTA = 04°08'20" RADIO = 488.817 LC = 32.205 ST = 16.109	DESERTO DE KAVIR
5	6	N41°00'33"W DELTA = 04°27'41" RADIO = 1,008.922 LC = 83.055 ST = 41.558	PARAJE DE ORIENTE
6	7	N43°54'23"W 177.937	PARAJE DE ORIENTE
7	8	N37°33'20"E 60.742	CALLE HACIENDA LA AURORA
8	9	S78°21'37"E DELTA = 128°09'48" RADIO = 3.000 LC = 8.992 ST = 11.178 ST = 10.273	CALLE HACIENDA LA AURORA
9	10	N74°43'31"E 8.751	CALLE HACIENDA LA AURORA
10	11	N13°10'34"W 11.841	CALLE HACIENDA LA AURORA
11	12	N74°43'35"E 11.365	CALLE HACIENDA LA AURORA
12	13	N13°10'34"W 4.608	CALLE HACIENDA LA AURORA
13	14	N19°27'31"E DELTA = 61°18'00" RADIO = 4.000 LC = 4.078 ST = 2.369	CALLE HACIENDA LA AURORA
14	15	N48°09'35"E 1.990	CALLE HACIENDA LA AURORA
15	1	S81°02'37"E DELTA = 105°43'33" RADIO = 3.000 LC = 4.783 ST = 3.961	CALLE HACIENDA LA AURORA

SUPERFICIE = 17,088.058 m2





ESTUDIO TECNICO DE REGIMEN DE PROPIEDAD LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS, VENDIBLES Y/O DE USO EXCLUSIVO			
MZA.	LOTE (U.P.)	AREA NETA PRIVATIVA m <sup>2</sup>	% DE INDIVISO
1	1	115.806	1.4113
1	2	101.731	1.2398
1	3	101.731	1.2398
1	4	101.731	1.2398
1	5	101.731	1.2398
1	6	101.731	1.2398
1	7	101.731	1.2398
1	8	101.731	1.2398
TOTAL MANZANA 1		827.923	
2	1	119.477	1.4560
2	2	102.863	1.2536
2	3	102.863	1.2536
2	4	102.863	1.2536
2	5	102.639	1.2508
2	6	100.228	1.2214
2	7	102.863	1.2536
2	8	102.863	1.2536
2	9	102.862	1.2535
TOTAL MANZANA 2		939.521	

3	1	108.370	1.3207
3	2	102.419	1.2482
3	3	102.419	1.2482
3	4	102.419	1.2482
3	5	102.419	1.2482
3	6	102.419	1.2482
3	7	102.419	1.2482
3	8	102.419	1.2482
3	9	102.419	1.2482
3	10	102.107	1.2443
3	11	101.731	1.2398
3	12	101.731	1.2398
3	13	101.731	1.2398
3	14	101.731	1.2398
3	15	101.731	1.2398
3	16	101.731	1.2398
3	17	101.731	1.2398
3	18	101.731	1.2398
3	19	101.731	1.2398
3	20	101.731	1.2398
3	21	101.731	1.2398
3	22	101.731	1.2398
3	23	101.731	1.2398
3	24	101.731	1.2398
3	25	101.731	1.2398
3	26	101.731	1.2398
3	27	101.731	1.2398
3	28	101.731	1.2398
3	29	101.731	1.2398
3	30	101.731	1.2398
3	31	107.619	1.3115
TOTAL MANZANA 3		3.172.068	

# CIUDAD JUAREZ

Gobierno Municipal 2024-2027



Gobierno Municipal 2021-2024

4	1	102.717	1.2518
4	2	101.653	1.2388
4	3	101.731	1.2398
4	4	101.731	1.2398
4	5	101.731	1.2398
4	6	101.731	1.2398
4	7	101.731	1.2398
4	8	101.731	1.2398
4	9	101.731	1.2398
4	10	101.731	1.2398
4	11	101.731	1.2398
4	12	101.731	1.2398
4	13	101.731	1.2398
4	14	101.731	1.2398
4	15	101.731	1.2398
4	16	102.204	1.2456
4	17	102.450	1.2484
4	18	102.450	1.2484
4	19	102.450	1.2484
4	20	102.450	1.2484
4	21	102.450	1.2484
4	22	102.450	1.2484
4	23	102.450	1.2484
4	24	102.450	1.2484
4	25	102.450	1.2484
4	26	102.450	1.2484
4	27	102.450	1.2484
4	28	102.450	1.2484
4	29	102.450	1.2484
4	30	102.450	1.2484
4	31	102.450	1.2484
4	32	100.320	1.2227
TOTAL MANZANA 4		3.266.147	
TOTAL: 80 UNIDADES PRIVATIVAS		8.205.659	100.0000

A  
JUÁREZ  
-2027



ESTUDIO TECNICO DE REGIMEN DE PROPIEDAD			
TODOS LOS ELEMENTOS DE PROPIEDAD Y/O USO COMUN			
<b>TOTAL AREAS COMUNES:</b>			<b>8,882.399 m<sup>2</sup></b>
<b>AREAS VERDES :</b>	MANZ 5	AV-1 :	236.440 m <sup>2</sup>
	MANZ 6	AV-2 :	107.274 m <sup>2</sup>
	MANZ 7	AV-3 :	64.533 m <sup>2</sup>
	MANZ 8	AV-4 :	1,426.547 m <sup>2</sup>
		<b>TOTAL :</b>	<b>1,834.794 m<sup>2</sup></b>
<b>CAPTACION PLUVIAL :</b>	MANZ 9	CP-1 :	655.564 m <sup>2</sup>
		<b>TOTAL :</b>	<b>655.564 m<sup>2</sup></b>
<b>CASETA :</b>	MANZ 10	CA-1:	43.790 m <sup>2</sup>
		<b>TOTAL:</b>	<b>43.790 m<sup>2</sup></b>
<b>BANQUETAS:</b>		B-1 :	141.541 m <sup>2</sup>
		B-2 :	258.587 m <sup>2</sup>
		B-3 :	514.909 m <sup>2</sup>
		B-4 :	535.948 m <sup>2</sup>
		<b>TOTAL :</b>	<b>1,450.985 m<sup>2</sup></b>
<b>ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES :</b>	4 VEHICULOS	E-1 :	57.600 m <sup>2</sup>
	4 VEHICULOS	E-2 :	57.600 m <sup>2</sup>
	4 VEHICULOS	E-3 :	57.600 m <sup>2</sup>
	4 VEHICULOS	E-4 :	57.600 m <sup>2</sup>
		<b>TOTAL :</b>	<b>230.400 m<sup>2</sup></b>
<b>CIRCULACION INTERIOR :</b>		CV-1 :	1,968.873 m <sup>2</sup>
		CV-2 :	481.159 m <sup>2</sup>
		CV-3 :	1,910.482 m <sup>2</sup>
		CV-4 :	306.352 m <sup>2</sup>
		<b>TOTAL :</b>	<b>4,666.866 m<sup>2</sup></b>
<b>EQUIPAMIENTO FUERA DEL FRACC:</b>		1,025.630 m <sup>2</sup>	6.00%

CIUDAD JUAREZ

7) Dar cumplimiento en tiempo y forma a cada una de las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o administrativas, establecidas.

8) Que se acreditó la propiedad mediante la escritura debidamente inscrita bajo el número de inscripciones 26 y 27, libro 6383, sección primera. Folio real 2697173 y 2697174.

9) La Dirección General de Protección Civil con número de oficio DGPC/DNT/3417/2025 de fecha 04 de agosto 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:**



**1. Se deberá instalar un hidrante contra incendio en el área verde de la Manzana 8, tal como se indica en el plano de Instalación Hidráulica 1/1 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 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.

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.

Gobierno Municipal 2024-2027

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.

**10) La Dirección General de Servicios Públicos a través del Departamento de Limpia con número de oficio DGSP/DL/222/2025 de fecha 01 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. 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.

Además de lo anterior, se deberá cumplir con lo siguiente:

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."

11) 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.

12) 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 de Santiago**".

**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:

- **Avenida Santiago Troncoso**, vialidad primaria **P-101**, colindante al noreste del predio, siendo un total de 40.00 m, distribuidos de la siguiente manera: banquetas de 3.00 m a ambos lados, dos arroyos viales de 13.00 m cada uno y un camellón central de 8.00 m.



- **Calle Desierto de Kavir**, vialidad colectora **C-01**, colindante al sureste del predio, siendo un total de 18.00 m, distribuidos de la siguiente manera: banquetas de 3.50 m a ambos lados y un arroyo vial de 11.00 m.

**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 de Santiago**".

- **Avenida Santiago Troncoso**, vialidad primaria **P-101**, colindante al noreste del predio, deberá realizar los trabajos de urbanización del medio cuerpo colindante al predio, siendo un total de 40.00 m, distribuidos de la siguiente manera: banquetas de 3.00 m a ambos lados, dos arroyos viales de 13.00 m cada uno y un camellón central de 8.00 m. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras.**
- **Calle Desierto de Kavir**, vialidad colectora **C-01**, colindante al sureste del predio, deberá realizar los trabajos de urbanización del medio cuerpo colindante, siendo un total de 18.00 m, distribuidos de la siguiente manera: banquetas de 3.50 m a ambos lados y un arroyo vial de 11.00 m. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras.**

**11. La Junta Municipal de Agua y Saneamiento** emite factibilidad de servicios con número de oficio CF-FTB-027/25 de fecha 13 de marzo de 2025, 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 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 2025, de conformidad a lo siguiente:*

- Deberá dar cumplimiento a lo estipulado en el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial respecto a la problemática **Pluvial de la Zona** y solucionar **el escurrimiento pluvial dentro de su desarrollo**, de manera que **no interfiera con el sistema de alcantarillado de esta JMAS**
- **Es responsabilidad del solicitante** tramitar las libranzas, ruptura de pavimento y derechos de vía para alojar toda la infraestructura y en su caso pagar las afectaciones requeridas y trámites correspondientes ante las autoridades necesarias (**Municipio de Juárez**)
- Deberá contar con un punto de medición de agua potable a la entrada de su desarrollo para lo cual debe elaborar un registro tipo de acuerdo con especificaciones constructivas



e hidráulicas (piezas y materiales incluidas en el tren de medición y regulación) de esta Junta Municipal

**12. La Comisión Federal de Electricidad (CFE) con número de oficio DP-I'EHM-004/2025**, con fecha del 08 de enero de 2025, que a la letra dice: existe **FACTIBILIDAD** para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al lote ubicado en Calle Av. Santiago Troncoso s/n Paraje de Oriente, con una superficie de 20,593.522 m<sup>2</sup>, en Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua.

**13. El Fraccionamiento en Régimen de Propiedad en Condominio** contiene lotes habitacionales predominantes de **101.00 m<sup>2</sup> a 200.00 m<sup>2</sup>** con una urbanización inmediata de tipo **subterránea**, 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 **\$ 1,542,629.49 (UN MILLON QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 49/100 M.N.)**, por lo que el presupuesto total de obras de urbanización será de **\$ 2,636,054.22 (DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CINCUENTA Y CUATRO PESOS 22/100 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 **101.00 m<sup>2</sup> a 200.00 m<sup>2</sup>** y con una urbanización por etapas 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:

- **\$ 790,816.27 (SETECIENTOS NOVENTA MIL OCHOCIENTOS DIECISEIS PESOS 27/100 M.N.)**

Gobierno Municipal 2024-2027

**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 **101.00 m<sup>2</sup> a 200.00 m<sup>2</sup>** 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:



- **§ 39,540.81 (TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA 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.

- 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.**
- 1. 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.**
- 2. Este dictamen técnico está condicionado al dictamen emitido por la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de LA Dirección Jurídica, con número de oficio SA/JUR/HTB/1364/2025, el cual se emite EN SENTIDO POSITIVO, CONDICIONADO A QUE LOS POLÍGONOS IDENTIFICADOS COMO FRACCIÓN 1, FRACCIÓN 2 Y FRACCIÓN 5, SEAN INSCRITOS EN FORMA GRATUITA Y LIBRES DE TODO GRAVAMEN A FAVOR DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, D.B., EN CUMPLIMIENTO AL DICTAMEN DE SEGREGACIÓN DGDU/DCP/FYS/007/2024 AL MOMENTO DE LA PROTOCOLIZACIÓN DEL CONDOMINIO.**
- 3. 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 de Santiago**", 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, **CONDICIONADO** a que los polígonos identificados como fracción 1, fracción 2 y fracción 5, sean inscritos en forma gratuita y libres de todo gravamen a favor del Municipio de Juárez, D.B., al momento de la protocolización del condominio.

**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 2021-2024


SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL  
MUNICIPIO DE JUÁREZ

CR/024/2025

LOS REGIDORES INTEGRANTES DE LA COMISION REVISORA DE  
FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

  
PROFRA. MIREYA PORRAS ARMENDÁRIZ  
COORDINADORA



  
C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO  
SECRETARIA

HEROICA  
CIUDAD JUÁREZ  
LIC. ALEJANDRO ALBERTO JIMÉNEZ VARGAS  
VOCAL

Gobierno Municipal 2024-2027