



Cd. Juárez, Chih., a 26 de febrero de 2026.

AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR A DENOMINARSE "MORÍN NORTE"

EN CIUDAD JUÁREZ, MUNICIPIO DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA, AL DÍA VEINTISÉIS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTISEÍS-----

Por este conducto y a solicitud de la **Lic. Rosa Irene Acosta Holguín** en su carácter de Representante Legal de la persona Moral denominada Brassa Desarrollos S.A. de C.V. y/o Parcelas Chuviscar S. de R.L. de C.V., nos permitimos remitir a usted expediente para la autorización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a denominarse "**Morín Norte**" el cual forma parte del Plan Maestro "Morín 9909" y constará de **75 Lotes Habitacionales Unifamiliares**, en un predio ubicado en Boulevard Manuel Gómez Morín #9909, Partido Senecú, de esta Ciudad, con una superficie total de **26,278.754 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) Dar cumplimiento y respetar lo establecido en el Dictamen Técnico de Modificación Menor al PDUS con número de oficio **DGDU/DCP/APDU/0607/2024** de fecha 19 de marzo del 2024, mismo que consiste en **un cambio de zonificación secundaria de ZPE, Zona de Proyectos Especiales**, a una zonificación **H-40: Habitacional 40 viv/ha**.
- 4) El área de **1,577.502 m²** que cede al H. Ayuntamiento, correspondiente a **6.00%** Donación Municipal, 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, Chihuahua, (en lo sucesivo el PDUS) para fraccionamientos dentro de esta zona.
- 5) Mediante dictamen técnico emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano, por medio del departamento de Administración del Plan de Desarrollo Urbano



Gobierno Municipal 2024-2027

con numero de oficio **DGDU/DCP/APDU//2024** con fecha 10 de marzo de 2025, se considera factible la Cesión Gratuita en Especie.

6) En Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, realizada el día 26 de febrero de 2026, se autorizó el fraccionamiento, así como la propuesta de Cesión Gratuita en Especie para efectos de que el monto resultante de la superficie correspondiente a equipamiento, la cual es **1,576.730 m2** correspondiente a **6.00%** según lo indica el PDUS vigente.

7) Que se acreditó la propiedad mediante la escritura debidamente inscrita bajo los números de inscripciones: 99 y 100, Libro: 7687, Sección Primera, Folios Real: 3181325 y 3181337.

Considerandos:

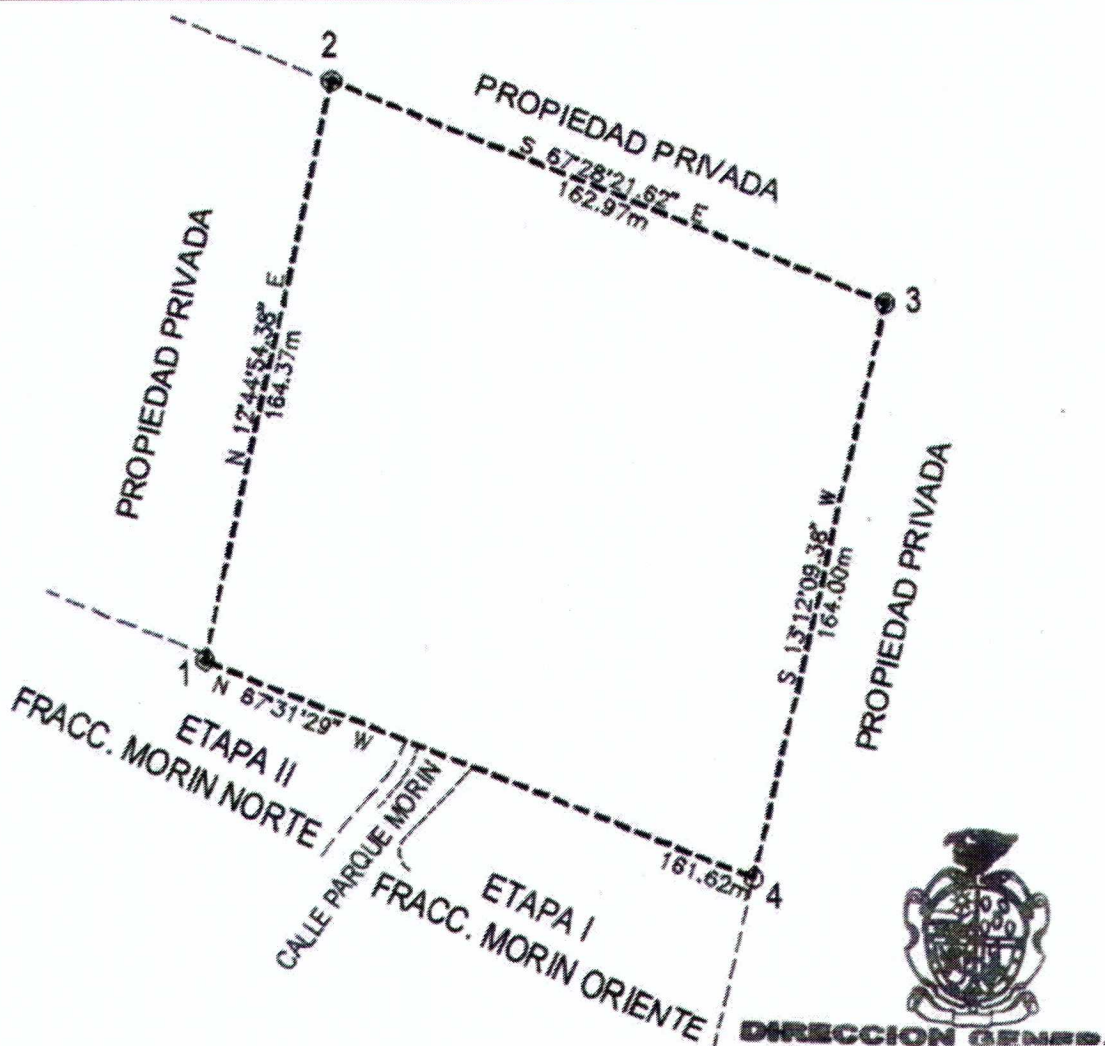
- 1) Respetar y dar cumplimiento a lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo con número de oficio **DGDU/LUS-6173/2024**, con fecha de 20 de mayo de 2024, misma que se expidió con zonificación permitida de **H-40** (Habitacional 40 viv/ha).
- 2) El desglose de superficies con base en el Dictamen Técnico de Topografía con número de oficio **DGOP/PDT/119/2025** con fecha 19 de diciembre de 2025, emitido por la **Dirección General de Obras Públicas** a través de **Departamento de Topografía**, es el siguiente:

| CUADRO DE CONSTRUCCION ETAPA III | | | | | | | |
|--|----|------------------|-----------|---|----------------|--------------|--|
| LADO | | RUMBO | DISTANCIA | V | COORDENADAS | | COORDENADAS |
| EST | PV | | | | Y | X | |
| | | | | 1 | 3,507,473.6629 | 368,777.7980 | |
| 1 | 2 | N 12°44'54.38" E | 164.37 | 2 | 3,507,633.9773 | 368,814.0889 | PROPIEDAD PRIVADA |
| 2 | 3 | S 67°28'21.62" E | 182.97 | 3 | 3,507,571.5396 | 368,964.6038 | PROPIEDAD PRIVADA |
| 3 | 4 | S 13°12'09.38" W | 164.00 | 4 | 3,507,411.8762 | 368,927.1474 | PROPIEDAD PRIVADA |
| 4 | 1 | N 67°31'29" W | 161.82 | 1 | 3,507,473.6629 | 368,777.7980 | FRACCIONAMIENTO MORIN ORIENTE FRACCIONAMIENTO MORIN NORTE |
| SUPERFICIE = 26,278.754 m² | | | | | | | |

Polígono general con una superficie de 26,278.754 m2. Se anexa polígono y desglose de áreas.



| CUADRO DE CONSTRUCCION ETAPA III | | | | | | | |
|--|----|------------------|-----------|---|----------------|--------------|--|
| LADO | | RUMBO | DISTANCIA | V | COORDENADAS | | COORDENADAS |
| EST | PV | | | | Y | X | |
| | | | | 1 | 3,507,473.6529 | 368,777.7980 | |
| 1 | 2 | N 12°44'54.38" E | 164.37 | 2 | 3,507,633.9773 | 368,814.0689 | PROPIEDAD PRIVADA |
| 2 | 3 | S 67°28'21.62" E | 162.97 | 3 | 3,507,571.5396 | 368,964.6038 | PROPIEDAD PRIVADA |
| 3 | 4 | S 13°12'09.38" W | 164.00 | 4 | 3,507,411.8762 | 368,927.1474 | PROPIEDAD PRIVADA |
| 4 | 1 | N 67°31'29" W | 161.62 | 1 | 3,507,473.6529 | 368,777.7980 | FRACCIONAMIENTO MORIN ORIENTE FRACCIONAMIENTO MORIN NORTE |
| SUPERFICIE = 26,278.754 m² | | | | | | | |

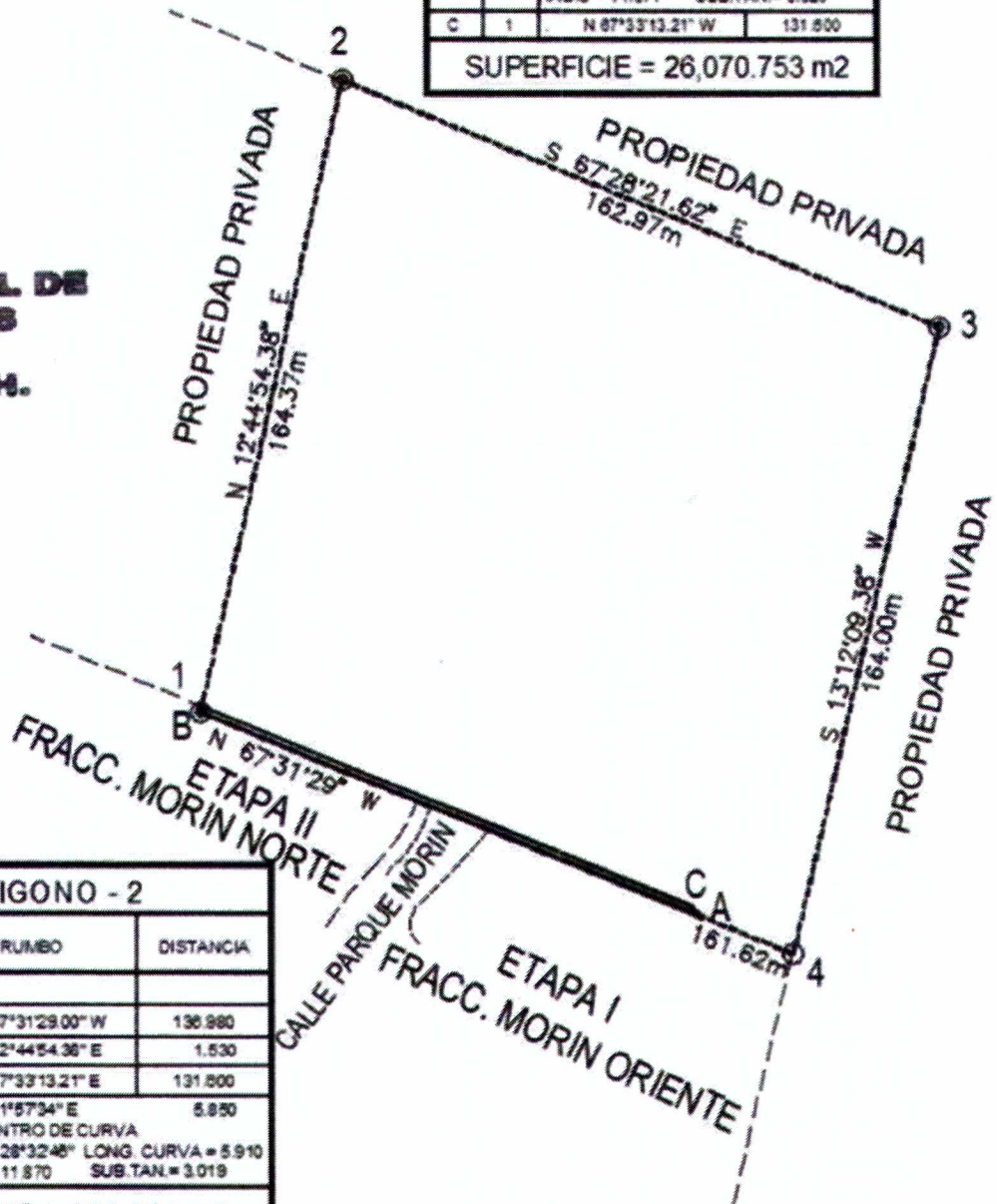




| POLIGONO - 1 | | | |
|--|----|------------------|-----------|
| LADO | | RUMBO | DISTANCIA |
| EST | PV | | |
| 1 | 2 | N 12°44'54.38" E | 162.840 |
| 2 | 3 | S 67°28'21.62" E | 162.970 |
| 3 | 4 | S 13°12'09.38" W | 164.000 |
| 4 | A | N 67°31'29.39" W | 24.840 |
| A | C | N 51°57'34" W | 5.850 |
| CENTRO DE CURVA DELTA = 28°32'48" LONG. CURVA = 5.910 RADIO = 11.871 SUB.TAN = 3.020 | | | |
| C | 1 | N 87°33'13.21" W | 131.800 |
| SUPERFICIE = 26,070.753 m2 | | | |



SECRETARÍA GENERAL DE
ADMINISTRACIÓN PÚBLICAS
COAHUILA
MEXICO, CHIH.



| POLIGONO - 2 | | | |
|--|----|------------------|-----------|
| LADO | | RUMBO | DISTANCIA |
| EST | PV | | |
| A | B | N 67°31'29.00" W | 130.980 |
| B | 1 | N 12°44'54.38" E | 1.530 |
| 1 | C | S 67°33'13.21" E | 131.800 |
| C | A | S 51°57'34" E | 5.850 |
| CENTRO DE CURVA DELTA = 28°32'48" LONG. CURVA = 5.910 RADIO = 11.870 SUB.TAN = 3.019 | | | |
| SUPERFICIE = 208.001 m2 | | | |



Gobierno Municipal 2024-2027

| FRACC. MORIN NORTE | | | | | |
|-----------------------------|----------|---------|-----------|------------------|-------------------|
| MANZANA | DEL LOTE | AL LOTE | SUP. | SUP. TOTAL | USO DE SUELO |
| 1 | 1 | | 37.224 | 37.224 | Area Jardinada |
| 1 | 2 | | 7.129 | 7.129 | Barda Municipal |
| 1 | 3 | | 170.966 | 170.966 | Habitacional |
| 1 | 4 | 5 | 171.000 | 342.000 | Habitacional |
| 1 | 6 | | 168.884 | 168.884 | Habitacional |
| 1 | 7 | | 2.304 | 2.304 | Barda Municipal |
| 1 | 8 | | 18.389 | 18.389 | Area Jardinada |
| SUP. TOTAL MANZANA 1 | | | | 746.896 | |
| No. Lotes Habitacional | | | | | 4 |
| No. Lotes Barda Municipal | | | | | 2 |
| No. Lotes Area Jardinada | | | | | 2 |
| MANZANA | DEL LOTE | AL LOTE | SUP. | SUP. TOTAL | USO DE SUELO |
| 2 | 1 | | 197.449 | 197.449 | Habitacional |
| 2 | 2 | 13 | 171.000 | 2,052.000 | Habitacional |
| 2 | 14 | | 205.504 | 205.504 | Habitacional |
| 2 | 15 | | 237.122 | 237.122 | Habitacional |
| 2 | 16 | | 345.111 | 345.111 | Habitacional |
| 2 | 17 | | 243.802 | 243.802 | Habitacional |
| 2 | 18 | 25 | 171.000 | 1,368.000 | Habitacional |
| 2 | 26 | | 273.622 | 273.622 | Habitacional |
| 2 | 27 | | 376.002 | 376.002 | Habitacional |
| 2 | 28 | | 352.025 | 352.025 | Habitacional |
| 2 | 29 | | 368.820 | 368.820 | Habitacional |
| 2 | 30 | | 239.730 | 239.730 | Habitacional |
| 2 | 31 | 39 | 171.000 | 1,539.000 | Habitacional |
| 2 | 40 | | 59.974 | 59.974 | Area Jardinada |
| 2 | 41 | | 633.878 | 633.878 | Vaso de Captacion |
| 2 | 42 | | 172.492 | 172.492 | Habitacional |
| 2 | 43 | | 170.570 | 170.570 | Habitacional |
| 2 | 44 | | 6.895 | 6.895 | Barda Municipal |
| 2 | 45 | | 53.153 | 53.153 | Area Jardinada |
| 2 | 46 | | 1,057.860 | 1,057.860 | Afectacion |
| SUP. TOTAL MANZANA 2 | | | | 9,953.009 | |
| No. Lotes Habitacional | | | | | 41 |
| No. Lotes Barda Municipal | | | | | 1 |
| No. Lotes Area Jardinada | | | | | 2 |
| No. Lotes Afectacion | | | | | 1 |
| No. Lotes Vaso de Captacion | | | | | 1 |



| MANZANA | DEL LOTE | AL LOTE | SUP. | SUP. TOTAL | USO DE SUELO |
|-----------------------------|----------|---------|-----------|------------------|-----------------|
| 3 | 1 | | 1,171.392 | 1,171.392 | Area Verde |
| SUP. TOTAL MANZANA 3 | | | | 1,171.392 | |
| No. Lotes Area Verde | | | | | 1 |
| MANZANA | DEL LOTE | AL LOTE | SUP. | SUP. TOTAL | USO DE SUELO |
| 4 | 1 | | 6.255 | 6.255 | Area Jardinada |
| 4 | 2 | | 2.069 | 2.069 | Barda Municipal |
| 4 | 3 | | 158.318 | 158.318 | Habitacional |
| 4 | 4 | | 155.374 | 155.374 | Habitacional |
| 4 | 5 | | 180.499 | 180.499 | Habitacional |
| 4 | 6 | | 158.442 | 158.442 | Habitacional |
| 4 | 7 | | 2.175 | 2.175 | Barda Municipal |
| 4 | 8 | | 5.762 | 5.762 | Area Jardinada |
| 4 | 9 | 10 | 185.882 | 371.764 | Habitacional |
| 4 | 11 | | 6.950 | 6.950 | Area Jardinada |
| 4 | 12 | | 2.603 | 2.603 | Barda Municipal |
| 4 | 13 | | 175.240 | 175.240 | Habitacional |
| 4 | 14 | | 156.514 | 156.514 | Habitacional |
| 4 | 15 | | 177.893 | 177.893 | Habitacional |
| 4 | 16 | | 191.798 | 191.798 | Habitacional |
| 4 | 17 | | 2.048 | 2.048 | Barda Municipal |
| 4 | 18 | | 7.734 | 7.734 | Area Jardinada |
| 4 | 19 | | 202.209 | 202.209 | Habitacional |
| 4 | 20 | | 195.837 | 195.837 | Habitacional |
| SUP. TOTAL MANZANA 4 | | | | 2,159.484 | |
| No. Lotes Habitacional | | | | | 12 |
| No. Lotes Barda Municipal | | | | | 4 |
| No. Lotes Area Jardinada | | | | | 4 |



Gobierno Municipal 2024-2027

| MANZANA | DEL LOTE | AL LOTE | SUP. | SUP. TOTAL | USO DE SUELO |
|-----------------------------|----------|---------|---------|------------------|-----------------|
| 5 | 1 | | 19.227 | 19.227 | Area Jardinada |
| 5 | 2 | | 5.027 | 5.027 | Barda Municipal |
| 5 | 3 | | 186.419 | 186.419 | Habitacional |
| 5 | 4 | 10 | 171.000 | 1,197.000 | Habitacional |
| 5 | 11 | | 169.540 | 169.540 | Habitacional |
| 5 | 12 | | 5.435 | 5.435 | Barda Municipal |
| 5 | 13 | | 406.110 | 406.110 | Area Verde |
| 5 | 14 | | 186.981 | 186.981 | Habitacional |
| 5 | 15 | 20 | 171.000 | 1,026.000 | Habitacional |
| 5 | 21 | | 186.629 | 186.629 | Habitacional |
| 5 | 22 | | 171.399 | 171.399 | Habitacional |
| SUP. TOTAL MANZANA 5 | | | | 3,559.767 | |
| No. Lotes Habitacional | | | | | 18 |
| No. Lotes Barda Municipal | | | | | 2 |
| No. Lotes Area Jardinada | | | | | 1 |
| No. Lotes Area Verde | | | | | 1 |
| MANZANA | DEL LOTE | AL LOTE | SUP. | SUP. TOTAL | USO DE SUELO |
| 6 | 1 | | 56.785 | 56.785 | Area Jardinada |
| SUP. TOTAL MANZANA 6 | | | | 56.785 | |
| No. Lotes Area Jardinada | | | | | 1 |



| SUPERFICIE TOTAL | 26,278.754 m² | 100.00% |
|--------------------------|---------------------------------|----------------|
| AREA VENDIBLE | 14,070.955 m² | 53.54 % |
| HABITACIONAL | 14,070.955 m ² | 53.54 % |
| AREAS DE CESION | 1,848.955 m² | 7.03 % |
| AREA VERDE | 1,577.502 m ² | 6.00 % |
| AREA JARDINADA | 271.453 m ² | 1.03 % |
| BARDA MUNICIPAL | 35.685 m² | 0.14 % |
| VASO DE CAPTACION | 633.878 m² | 2.41 % |
| VIALIDAD | 8,631.421 m² | 32.85 % |
| AFECTACION | 1,057.860 m² | 4.03 % |
| LOTES CON USO: | | |
| HABITACIONAL | | 75 |
| AREA VERDE | | 2 |
| AREA JARDINADA | | 10 |
| BARDA MUNICIPAL | | 9 |
| VASO DE CAPTACION | | 1 |
| AFECTACION | | 1 |

**IAL DE
AS**

- 3) Dar cumplimiento en tiempo y forma a cada una de las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o administrativas, establecidas.
- 4) Deberá respetar y dar cumplimiento con lo establecido en el dictamen Jurídico emitido por Secretaría del H. Ayuntamiento con número de oficio **SA/JUR/HTB/221/2026**, con fecha del 6 de febrero de 2026, que a la letra dice: "se emite el dictamen positivo respecto a dicho proyecto condicionado a que acredite la cancelación de hipoteca de áreas de donación municipal, al momento de la protocolización".
- 5) Deberá respetar la estructura vial propuesta para la zona de influencia de acuerdo a lo establecido en el PDUS, así integrar el estudio para la constitución del proyecto con las vialidades existentes y planteadas de su propuesta conforme al **Artículo 276**, de conformidad en el **Capítulo Séptimo, Sistema de Vialidades**, de la movilidad urbana sostenible, de la LAHOTDUS esto es:



Gobierno Municipal 2024-2027

- **Calle Parque Morín**, vialidad local, colindante al sur del predio siendo una sección total de 18.80 m, distribuidos de la siguiente manera: un arroyo vehicular de 11.00 m, y banquetas a los costados de la sección de 3.90 m.

6) **ARTÍCULO 108.-** Las secciones viales para cada tipo de fraccionamiento se establecen en el Capítulo VI de la Vialidad (Párrafo tercero) del RDUS que a la letra dice: *"En todo fraccionamiento el propietario estará obligado a ejecutar las obras de urbanización completas, tanto de las calles que comprenda como de los medios cuerpos de las vialidades que limitan el fraccionamiento, y de las necesarias para ligar los servicios urbanos del fraccionamiento con los de la ciudad..."*. Por lo que estas obras formarán parte integral de la Recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento **"Morín Norte"**.

- **Calle Parque Morín**, vialidad local, deberá estar terminada al 100% como se indica en el acuerdo de aprobación CR/048/2023 de Morín Oriente Etapa 1, esto por ser el acceso principal al desarrollo, siendo una sección total de 18.80 m, distribuido de la siguiente manera: un arroyo vehicular de 11.00 m, y banquetas de 3.90 m, a ambos lados de la sección. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras.**

Nota. Se deberán resolver los escurrimientos pluviales que se generen en todas las vialidades antes mencionadas, así como la colocación de alumbrado público, arborización, señalización vertical, horizontal y la construcción de banquetas de concreto hidráulico.

- 7) La aprobación del fraccionamiento habitacional unifamiliar no autoriza la operación de rejas de control vehicular sobre la calle de acceso, una vez que ésta sea de orden público, hasta haber agotado el procedimiento y requisitos establecidos en el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, en su Artículo 84 Bis.
- 8) Los accesos del fraccionamiento deberán contar con carriles libres, es decir estos no podrán ser confinados por ningún medio.
- 9) Dar cumplimiento a las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o Administrativas señaladas en los oficios por las siguientes Direcciones:



Gobierno Municipal 2024-2027

10) La Coordinación General de Seguridad Vial de la S.S.P.M. a través de la Dirección de Sistemas de Control de Tráfico, emitió Dictamen con número de oficio **DCT/162/2025**, con fecha **14 de mayo de 2025**, realizó el Dictamen del Proyecto de Señalamiento Vial horizontal y vertical, para el Fraccionamiento habitacional a denominarse **"MORÍN NORTE"**. 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.

D I C T A M E N

| | | |
|--|--|--------------------|
| | SR-6 ALTO CON NOMENCLATURA ARMADA TIPO SANDWICH | 5 PZAS |
| | SR-9 SEÑAL RESTRICTIVA LIMITE DE VELOCIDAD "30 KM/H" | 4 PZAS |
| | SR-22 SEÑAL RESTRICTIVA PROHIBIDO ESTACIONARSE | 2 PZAS |
| | SR-24 SEÑAL RESTRICTIVA PROHIBIDA VUELTA IZQUIERDA | 1 PZAS |
| | SR-24 SIC-01 SEÑAL PREVENTIVA PROHIBIDA VUELTA IZQUIERDA CON ADICIONAL SENTIDO DE CALLE | 1 PZAS |
| | SR-23 SIC-01 SEÑAL PREVENTIVA PROHIBIDA VUELTA DERECHA CON ADICIONAL SENTIDO DE CALLE | 1 PZAS |
| | SIT-32 NIÑOS JUGANDO ARMADO TIPO SANDWICH | 6 PZAS |
| | M-10 PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA CRUCE PEATONAL DE TABLETA | 200 M ² |
| | M-11 PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA LÍNEA DE FRENADO | 30 M ² |
| | M-16 PINTURA AMARILLA TRÁFICO PARA GUARNICIÓN EN ESQUINAS DE MANZANAS, ISLETAS, GLORIETAS Y CAMELLONES | 394.26 ML |
| | M-14 PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA FLECHAS DIRECCIONALES DE PISO | 15 PZAS |

La superficie de todos los señalamientos, deberá ser terminada en reflejante prismático grado diamante sobre lámina galvanizada calibre No. 16 montadas en tubular galvanizado de 2" X 2" calibre No. 14, cuya medida de los discos de los señalamientos, tiene que ser de 71cm x 71cm y fijadas con tornillo galvanizado de 2 1/2" X 5/16", de rosca continua, con dos (02) rondanas y su tuerca. Así mismo, **la altura mínima** entre el piso y la parte baja del señalamiento, debe ser de 2.00 m.

Se tendrá que señalar tanto las calles que limitan al fraccionamiento como las necesarias para ligar los servicios – Art. 108 Del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez Chih.

11) La Dirección General de Servicios Públicos a través de la Dirección de Parques y Jardines emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DPYJ/199/2025**, de fecha de **03 de junio 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 a la



Gobierno Municipal 2024-2027

*aprobación del fraccionamiento habitacional a denominarse **"MORÍN NORTE"** ubicado en Blvd. Gómez Morín y Blvd. Francisco Villarreal Torres de manera **Positiva**.*

12) **La Dirección de Alumbrado Público** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DAP/356/2025, de fecha 17 de julio de 2025**, a la letra dice: *"aprobamos el proyecto de Alumbrado Público del Fraccionamiento Habitacional a denominarse "Morín Norte", a ubicarse en el Blvd. Manuel Gómez Morín de esta Ciudad, así mismo indicamos que la construcción de dicho fraccionamiento deberá llevarse a cabo en base al proyecto autorizado y lo establecido en las Bases para Proyectos y Obras de Alumbrado Público en esta Ciudad"*.

1. **La Comisión de Nomenclatura y Monumentos** con número de oficio **REG/AEGR/012/2024** de fecha 27 de agosto de 2024, a la letra dice: *"En virtud de que satisface lo dispuesto en los Artículos 17, 18, 21 y 22 del Reglamento de Nomenclatura y Monumentos, así como de los demás aplicables, esta Comisión dictamina **A FAVOR** del nombre del anteproyecto a fraccionamiento y vías públicas propuestas por Brassa Desarrollos S.A. de C.V., a ser:*

Fraccionamiento: **MORÍN NORTE**

Y sus vías Públicas: **"CIRCUITO MORÍN NORTE, OLEA, LEAL"**

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

13) **La Dirección General de Protección Civil** emitió Dictamen con número de oficio **DGPC/DNT/5088/2025** de fecha 18 de diciembre 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.**"*

Se deberán instalar un hidrante contra incendio en el área verde 1, y en el área verde 2, 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 fraccionamiento, así como en las obras de urbanización deberá ser certificada por una unidad de verificación en la materia.



Gobierno Municipal 2024-2027

- 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.

14) La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/PDU/42/2025** de fecha 25 de junio de 2025, que a la letra dice: **"SE APRUEBA el Estudio Técnico de Urbanización, única y exclusivamente del Fraccionamiento Habitacional "MORÍN NORTE", en Ciudad Juárez, 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 |

Folio J.M.A.S.: 016 25

Fecha: 28/02/25

- Que después de la revisión por parte del Departamento de proyectos Urbanos, se Valida dicho Proyecto.



Gobierno Municipal 2024-2027

- 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

15) La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/PDD/0023/2025** de fecha de 3 de junio de 2025, en el cual se dictamina que se **autoriza el Dictamen Técnico de Arroyos y Diques** para el proyecto **"MORÍN 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 42. Asimismo, de no iniciarse dentro de un plazo de **180** días, quedará sin efecto esta autorización.

16) La Dirección General de Servicios Públicos, a través del Departamento de Limpia emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DL/570/2025** de fecha **09 de diciembre de 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**; como consecuencia de lo anterior, se le informa a la solicitante que para la prestación del servicio de recolección de basura se debe dar cumplimiento a los siguientes puntos; en el entendido de que en caso de no hacerlo se suspenderá el servicio.*

Esta Dirección llevo a cabo la revisión de la documentación anexa a La Plataforma de Fraccionamientos y Condominios, 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 al interior del condominio, 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 y adecuados 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 residuos y cumplan con el



Gobierno Municipal 2024-2027

ancho mínimo de 4.5 metros para el ingreso y salida de los camiones recolectores. Los contenedores deberán ser metálicos sin fugas de líquidos con tapas, acordes a las seguridad e higiene que establece el Reglamento de Aseo y Regeneración Urbana del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, 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, de acuerdo a la opinión técnica de las autoridades competentes en 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 con el Código Municipal para el Estado de Chihuahua.
5. Que se cumplan con las disposiciones de banquetas, anchos mínimos de calles y calles cerradas o sin proyección de prolongación que rematen en un retorno de acuerdo Dirección General de Desarrollo Urbano y además disposiciones aplicables.

17) 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 | |
|--------------|--------------------------------|
| MANZANA | SUPERFICIE |
| 3 | 1,171.392 m ² |
| 5 | 406.110 m ² |
| Total | 1,577.502 m² |

- 18) 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.**
- 19) 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.
- 20) 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.**
- 21) 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).**
- 22) 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



Gobierno Municipal 2024-2027

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.

- 23) 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.
- 24) 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**.
- 25) 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.
- 26) Los vasos de captación pluvial que se encuentran ubicados en la manzana 2, lote 41 deberá de cumplir con todo lo indicado en **el REDUS sección primera, de los Vasos**



Gobierno Municipal 2024-2027

de Captación Pluvial, Artículo 190 del párrafo I hasta el IX, quedando condicionado al momento de solicitar la Recepción Parcial. Deberá construirse una rampa de acceso a la plantilla del vaso, esta tendrá la función de permitir la entrada de personal dedicado al mantenimiento de toda la estructura pluvial.

- I. Obra de captación de agua pluvial.
- II. Obra de retención de disipación de energía y retención de azolves.
- III. Protección de taludes.
- IV. Rampas de Acceso.
- V. Área circundante de transición.
- VI. Plantilla del vaso.
- VII. Estructuras de extracción de agua.
- VIII. Estructuras de infiltración de agua.
- IX. Administración, operación y mantenimiento de estructuras pluviales.

27) 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.**

28) El fraccionamiento contiene lotes unifamiliares predominantes de 101.00 m² a 200.00 m² en lotes unifamiliares con una urbanización inmediata de tipo **subterránea**, por lo que de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2026** para fraccionamientos con las características antes descritas la urbanización por hectárea será de **\$ 1,542,629.49 (UN MILLÓN QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 49/100 M.N.)**, por lo que el presupuesto total de obras de urbanización será de

- **\$ 4,053,838.09 (CUATRO MILLONES CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 09/100 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.

29) 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 2026** 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:

- **\$1,216,151.43 (UN MILLÓN DOSCIENTOS DIECISEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y UN PESOS 43/100 M.N.).**

30) Liquidar en la **TESORERÍA MUNICIPAL** por concepto de permiso de **obras de urbanización** de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2026** para fraccionamientos y/o condominios con lotes unifamiliares predominantes de **101.00 m² – 200.00 m²** con **una urbanización inmediata de tipo subterránea**, la cantidad aplicada del **1.7%** total de obras de urbanización antes del inicio de estas obras, por la cantidad de:

- **\$68,915.25 (SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS QUINCE PESOS 25/100 M.N.).**

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

31) **La Junta Municipal de Agua y Saneamiento** con número de oficio Factibilidad **CF-FTB-152/25** con fecha 16 de octubre 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)*



Gobierno Municipal 2024-2027

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 2025, 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 descargue en 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) 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
- d) Deberá cubrir las aportaciones económicas necesarias proporcionales a su desarrollo para el **Campos Elíseos \$682,560.64 pesos** por litro por segundo 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 2025)
- e) Cumplir con los límites permisibles de la normatividad aplicable vigente en materia de descarga de agua residual que será caracterizada anualmente para obtener su permiso correspondiente según sea el giro
- f) Deberá solicitar ante esta dependencia la elaboración de **Dictamen Normativo** antes de la contratación de los servicios para locales comerciales.
- g) Tramitar permiso de descarga de **agua residual** anualmente ante esta dependencia una vez contratado el servicio

32) La Comisión Federal de Electricidad con número de oficio **DP-I'EHM-1310/2021** con fecha 16 de diciembre de 2021, que a la letra dice: existe **FACTIBILIDAD** para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al predio localizado en **BLVD. MANUEL GOMEZ MORIN 9909 COL. PARTIDO SENEUCO C.P.** con una superficie de 73,014.318 m², en Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua.



- 33) Este dictamen técnico estará condicionado al dictamen que emita la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de Dirección Jurídica.
- 34) 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.
- 35) 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.
- 36) El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura.



RESOLUTIVOS

PRIMERO: SE AUTORIZA EL **FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR A DENOMINARSE “MORÍN NORTE”** ya que ha dado cumplimiento a lo mencionado en la LAHOTDUS en su Art. 284.

Segundo: - Se autoriza a los CC. PRESIDENTE DEL H. AYUNTAMIENTO, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ, DIRECTORA GENERAL DE DESARROLLO URBANO, REGIDORA COORDINADORA DE LA COMISIÓN REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS, para que en su debida oportunidad firmen y autoricen los planos que contienen la autorización del fraccionamiento habitacional unifamiliar que ahora se aprueba.

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 AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/002/26

ATENTAMENTE

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