



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2024-2027



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

AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR A DENOMINARSE "CERRADAS SAN ANGEL 5 ETAPAS 1, 2 Y 3"

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 del **Arq. Miguel Ángel Moran Cruz** en su carácter de Representante Legal de la persona Moral denominada **Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.**, nos permitimos remitir a usted expediente para la autorización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a denominarse "**CERRADAS SAN ANGEL 5 ETAPAS 1, 2 Y 3**" el cual constará de **490 Lotes Habitacionales Unifamiliares**, a ubicarse en la Calle Mar de Galilea y Av. Acacias s/n de esta Ciudad, con una superficie total de **126,416.098 m²**, a lo cual le comunicamos lo siguiente:

Antecedentes:

- 1) Se cumplió con los requisitos enunciados en la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua** en su **Art. 284** (en lo sucesivo **LAHOTDUS**).
- 2) El Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento, cumple con los lineamientos técnicos establecidos en la normatividad vigente.
- 3) El área de **3,186.380 m²** que cede al H. Ayuntamiento, correspondiente a **6%** 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.



- 4) El área de **7,698.676 m²**, corresponde al **6.09%** de equipamiento, de los cuales 5,385.532 m² se encuentra localizado dentro del proyecto. La superficie restante equivalente a **2,313.144 m²** se ubica en el **Fraccionamiento habitacional por denominarse "CERRADAS SAN ANGEL 6"**. Por lo que cumple con lo que marca el PDUS.
- 5) En Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, realizada el día 26 de febrero de 2026, se autorizó el fraccionamiento.
- 6) Que se acreditó la propiedad mediante la escritura debidamente inscrita bajo el número de inscripción: 62, Libro: 7117, Sección Primera, Folio Real: 2921769.

Considerandos:

- 1) Respetar y dar cumplimiento a lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo con número de oficio **DGDU/LUS-7882/2022**, con fecha de 18 de julio de 2022, misma que se expidió con zonificación permitida **HEp1-40** (Habitacional Ecológica).
- 2) Respetar los lineamientos técnicos y considerandos establecidos en la **Modificación Menor** al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ciudad Juárez Chihuahua 2016 (PDUS) con numero de oficio **DGDU/DCP/APDU/1807/2017** el **día 28 de agosto de 2017**, la cual consiste en la modificación de una vialidad secundaria identificada como S-5 y la eliminación de una vialidad colectora entre las parcelas 545 y 556.
- 3) El desglose de superficies con base en el Dictamen Técnico de Topografía con número de oficio **DGOP/PDT/048/2025** con fecha 08 de julio de 2025, emitido por la **Dirección General de Obras Públicas** a través de **Departamento de Topografía**, es el siguiente:



CUADRO DE CONSTRUCCION				
LADO		RUMBO	DISTANCIA	COLINDANTES
EST	PV			
1	2	S331°56'00"E	41.716	AV. ACACIAS
2	3	S32°01'51"E	259.751	AV. ACACIAS
3	4	S60°04'09"W	276.728	PARCELA No. 557
4	5	S60°05'01"W	414.186	PARCELA No. 557
5	6	N21°19'25"W	48.068	CALLE FUNDADORES DE AMERICA
6	7	N75°12'06"E D=70°40'13" R=18.200	21.052 LC=22.448 ST=12.903	CERRADA SAN ANGEL
7	8	N41°25'44"E D=03°07'29" R=141.800	7.732 LC=7.733 ST=3.868	CERRADA SAN ANGEL
8	9	N31°49'28"E D=22°20'01" R=108.200	41.910 LC=42.176 ST=21.359	CERRADA SAN ANGEL
9	10	N28°12'46"E D=13°17'25" R=215.835	49.952 LC=50.064 ST=25.145	CERRADA SAN ANGEL
10	11	N42°34'46"E D=13°48'08" R=191.800	45.981 LC=46.092 ST=23.157	CERRADA SAN ANGEL
11	12	N51°22'05"E D=09°44'00" R=99.334	16.854 LC=16.875 ST=8.458	CERRADA SAN ANGEL
12	13	N57°49'58"E D=03°56'49" R=270.343	18.620 LC=18.624 ST=9.316	CERRADA SAN ANGEL
13	14	N60°03'14"E	173.023	CERRADA SAN ANGEL
14	15	N29°55'35"W	36.758	CERRADA SAN ANGEL
15	16	N60°04'25"E	20.000	CERRADA SAN ANGEL
16	17	N29°55'35"W	128.700	CERRADA SAN ANGEL
17	18	N29°38'50"W	10.500	CERRADA SAN ANGEL
18	19	N29°55'35"W	17.500	CERRADA SAN ANGEL
19	20	N60°04'25"E	106.481	PARCELA No. 555
20	1	N60°08'30"E	187.051	PARCELA No. 555
SUPERFICIE = 126,416.098 m2				



Poligono general una superficie de 126.416.098 m2, se anexa polígono y desglose de areas



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

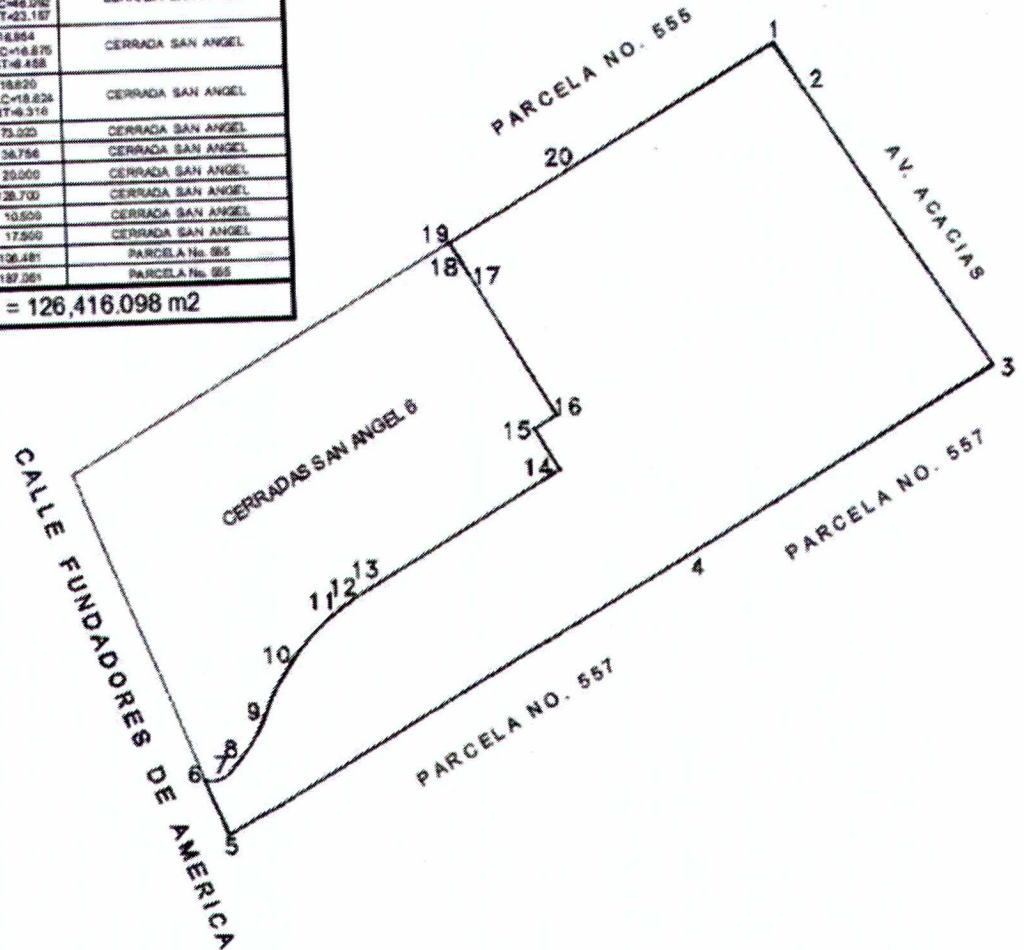
Gobierno Municipal 2024-2027

CUADRO DE CONSTRUCCION				
LADO		RUMBO	DISTANCIA	COUNTANTES
EST	PV			
1	2	S31°56'07"E	41.716	AV. ACACIAS
2	3	S32°01'01"E	259.751	AV. ACACIAS
3	4	S60°04'08"W	276.726	PARCELA No. 557
4	5	S60°06'01"W	414.196	PARCELA No. 557
5	6	N21°19'25"W	48.068	CALLE FUNDADORES DE AMERICA
6	7	N75°12'08"E D=10'42'13" R=18.200	21.062 LC=22.448 ST=12.903	CERRADA SAN ANGEL
7	8	N41°25'44"E D=03'57'30" R=141.800	2.732 LC=47.733 ST=3.868	CERRADA SAN ANGEL
8	9	N31°49'28"E D=22°50'01" R=108.200	21.910 LC=42.176 ST=21.359	CERRADA SAN ANGEL
9	10	N28°12'46"E D=13°11'25" R=215.635	48.952 LC=50.094 ST=25.145	CERRADA SAN ANGEL
10	11	N42°34'46"E D=13°46'08" R=151.800	45.991 LC=48.092 ST=23.187	CERRADA SAN ANGEL
11	12	N61°22'08"E D=09°44'30" R=99.254	18.894 LC=16.835 ST=9.458	CERRADA SAN ANGEL
12	13	N57°49'58"E D=03°56'49" R=270.243	18.820 LC=18.824 ST=9.316	CERRADA SAN ANGEL
13	14	N60°02'14"E	173.020	CERRADA SAN ANGEL
14	15	N39°55'36"W	38.756	CERRADA SAN ANGEL
15	16	N60°04'26"E	20.000	CERRADA SAN ANGEL
16	17	N39°56'36"W	128.700	CERRADA SAN ANGEL
17	18	N39°56'36"W	10.500	CERRADA SAN ANGEL
18	19	N39°56'36"W	17.900	CERRADA SAN ANGEL
19	20	N60°04'26"E	136.481	PARCELA No. 555
20	1	N60°06'30"E	187.051	PARCELA No. 555

SUPERFICIE = 126,416.098 m2



**DIRECCION GENERAL DE
OBRAS PUBLICAS
TOPOGRAFIA
CD. JUAREZ, CHIH.**





CERRADAS SAN ANGEL 5, ETAPA 1		
MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m²)
5	39	122.500
5	40	122.500
5	41	122.500
5	42	122.500
5	43	122.500
5	44	122.500
5	45	122.500
5	46	122.500
5	47	122.500
5	48	122.500
5	49	122.500
5	50	122.500
5	51	122.500
5	52	122.500
5	53	122.500
5	54	122.593
5	55	122.500
5	56	122.500
5	57	122.500
5	58	122.500

5	59	122.500
5	60	122.500
5	61	122.500
5	62	122.500
5	63	122.500
5	64	122.500
5	65	122.500
5	66	122.500
5	67	122.500
5	68	122.500
5	69	122.500
5	70	122.500
5	71	122.500
5	72	122.500
5	73	122.500
5	74	122.500
5	75	122.500
5	76	122.500
5	77	122.493
TOTAL DE MANZANA		4,777.586



MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m ²)
10	19	122.500
10	20	122.500
10	21	122.500
10	22	122.500
10	23	122.500
10	24	122.500
10	25	122.500
10	26	122.500
10	27	122.500
10	28	122.500
10	29	122.500
10	30	122.500
10	31	122.500
10	32	122.500
10	33	122.500
10	34	122.500
10	35	122.566
TOTAL DE MANZANA		2,082.566



MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m ²)
11	1	122.566
11	2	122.500
11	3	122.500
11	4	122.500
11	5	122.500
11	6	122.500
11	7	122.500
11	8	122.500
11	9	122.500
11	10	122.500
11	11	122.500
11	12	122.500
11	13	122.500
11	14	122.500
11	15	122.500
11	16	122.577
11	17	125.335
11	18	122.500
11	19	122.500
11	20	122.500
11	21	122.500
11	22	122.500
11	23	122.500
11	24	122.500
11	25	122.500
11	26	122.500
11	27	122.500
11	28	122.500
11	29	122.500
11	30	125.775
TOTAL DE MANZANA		3,681.253



MANZANA	LOTE	HABITACIONAL(m ²)
12	1	122.417
12	2	122.500
12	3	122.500
12	4	122.572
12	5	122.500
12	6	122.500
12	7	122.500
12	8	122.500
12	9	122.500
12	10	122.500
12	11	122.500
12	12	122.500
12	13	122.500
12	14	122.500
12	15	122.500
12	16	122.500
12	17	122.500
12	18	122.500
12	19	122.500
12	20	122.500
12	21	122.500
12	22	122.500
12	23	122.500
12	24	123.265

12	25	122.500
12	26	122.500
12	27	122.500
12	28	122.500
12	29	122.500
12	30	122.500
12	31	122.500
12	32	122.500
12	33	122.500
12	34	122.500
12	35	122.500
12	36	122.500
12	37	122.500
12	38	122.500
12	39	122.500
12	40	122.500
12	41	122.500
12	42	122.500
12	43	122.500
12	44	122.757
12	45	122.500
12	46	122.500
12	47	122.417
TOTAL DE MANZANA		5,758.428



MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m²)
13	1	124.756
13	2	124.829
13	3	124.829
13	4	137.399
13	5	122.500
13	6	122.572
13	7	122.500
13	8	122.500
13	9	122.500
13	10	122.500
13	11	122.500
13	12	122.500
13	13	122.500
13	14	122.500
13	15	122.500
13	16	122.500
13	17	122.500
13	18	122.500
13	19	122.500
13	20	122.500
13	21	122.500
13	22	122.500
13	23	122.500
13	24	122.500

13	25	122.500
13	26	133.221
13	27	122.389
13	28	122.500
13	29	122.500
13	30	122.500
13	31	122.500
13	32	122.500
13	33	122.500
13	34	122.500
13	35	122.500
13	36	122.500
13	37	122.500
13	38	122.500
13	39	122.500
13	40	122.500
13	41	122.500
13	42	122.500
13	43	122.500
13	44	122.500
13	45	122.500
13	46	122.500
13	47	122.757
13	48	122.500
TOTAL DE MANZANA		5,912.752



MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m ²)
14	1	122.500
14	2	123.282
14	3	122.500
14	4	122.500
14	5	122.500
14	6	122.500
14	7	122.500
14	8	122.500
14	9	122.500
14	10	122.500
14	11	122.500
14	12	122.500
14	13	122.500
14	14	122.500
14	15	122.500
14	16	122.500
14	17	122.500
14	18	122.500
14	19	122.500
14	20	122.500
14	21	122.500
TOTAL DE MANZANA		2,573.282

MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m ²)
15	1	122.292
15	2	122.500
15	3	122.500
15	4	122.500
15	5	122.500
15	6	122.500
15	7	122.500
15	8	122.500
15	9	122.500
15	10	122.500
15	11	122.500
15	12	122.500
15	13	122.500
15	14	122.500
15	15	122.985
TOTAL DE MANZANA		1,837.777





MANZANA	LOTE	AREA VERDE (m ²)
34	1	1894.356
TOTAL DE MANZANA		1,894.356
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA (m ²)
35	1	202.840
TOTAL DE MANZANA		202.840
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA (m ²)
36	1	50.929
TOTAL DE MANZANA		50.929
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA (m ²)
37	1	93.322
TOTAL DE MANZANA		93.322
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA (m ²)
43	1	181.354
TOTAL DE MANZANA		181.354

MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA (m ²)
47	1	69.033
TOTAL DE MANZANA		69.033
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA (m ²)
48	1	111.519
TOTAL DE MANZANA		111.519
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA (m ²)
49	1	53.464
TOTAL DE MANZANA		53.464
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA (m ²)
50	1	36.380
TOTAL DE MANZANA		36.380
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA (m ²)
51	1	134.095
TOTAL DE MANZANA		134.095
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA (m ²)
52	1	41.450
TOTAL DE MANZANA		41.450



CERRADAS SAN ANGEL 5, ETAPA 2		
MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m ²)
16	1	126.000
16	2	126.000
16	3	126.000
16	4	126.000
16	5	126.000
16	6	126.000
16	7	126.000
16	8	126.000
16	9	126.000
16	10	126.000
16	11	126.000
16	12	126.000
TOTAL DE MANZANA		1,512.000

MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m ²)
17	1	122.499
17	2	122.500
17	3	122.500
17	4	122.500
17	5	122.500
17	6	122.500
17	7	122.500
17	8	122.500
17	9	122.500
17	10	122.500
17	11	122.500
17	12	122.500
17	13	122.500
17	14	122.500
17	15	123.227
17	16	124.334
17	17	122.500
17	18	122.500
17	19	122.500
17	20	122.500
17	21	122.500
17	22	122.500
17	23	122.500
17	24	122.500
17	25	122.500
17	26	122.500
17	27	122.500
17	28	122.500
17	29	122.500
17	30	131.948
TOTAL DE MANZANA		3,687.008



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2024-2027

**OBRAS PÚBLICAS
TOPOGRAFIA
CD. JUAREZ, CHIH.**

MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m ²)
18	1	124.888
18	2	122.500
18	3	122.500
18	4	122.500
18	5	122.500
18	6	122.500
18	7	122.500
18	8	122.500
18	9	122.500
18	10	122.500
18	11	122.500
18	12	122.500
18	13	122.500
18	14	122.500
18	15	122.500
18	16	122.500
18	17	131.088
18	18	131.088
18	19	122.500
18	20	122.500
18	21	122.500
18	22	122.500
18	23	122.500
18	24	122.500
18	25	122.500
18	26	122.500
18	27	122.500
18	28	122.500
18	29	122.500
18	30	122.500
18	31	122.500
18	32	122.500
18	33	122.500
18	34	124.888
TOTAL DE MANZANA		4,186.952

MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m ²)
19	32	122.500
19	33	122.500
19	34	122.803
19	35	123.734
19	36	123.675
19	37	123.566
19	38	123.457
19	39	123.348
19	40	123.238
19	41	123.129
19	42	123.020
19	43	122.910
19	44	122.801
19	45	122.692
19	46	122.582
19	47	126.174
19	48	138.888
19	49	142.298
TOTAL DE MANZANA		2,253.315



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2024-2027

MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m ²)
22	46	123.532
22	47	123.558
22	48	123.583
22	49	123.609
22	50	123.627
22	51	123.640
22	52	123.653
22	53	123.666
22	54	123.679
22	55	123.692
22	56	123.706
22	57	123.719
22	58	123.732
22	59	123.745
22	60	123.758
22	61	123.771
22	62	123.785
22	63	123.798
22	64	123.811
22	65	123.824
22	66	123.837
22	67	123.850
22	68	123.863
22	69	123.877
22	70	123.890
22	71	123.903
22	72	123.916
22	73	123.929
22	74	123.942
22	75	123.956
22	76	123.969
22	77	123.982
22	78	123.995
22	79	124.008
22	80	124.021
22	81	124.034
22	82	124.048
22	83	124.061
22	84	124.074
22	85	124.087
22	86	120.622
TOTAL DE MANZANA		5,073.752

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

MANZANA	LOTE	AREA VERDE (m ²)
38	1	349.218
TOTAL DE MANZANA		349.218
MANZANA	LOTE	AREA VERDE (m ²)
39	1	849.081
TOTAL DE MANZANA		849.081
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA (m ²)
40	1	91.966
TOTAL DE MANZANA		91.966
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA (m ²)
41	1	65.454
TOTAL DE MANZANA		65.454
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA (m ²)
42	1	152.411
TOTAL DE MANZANA		152.411
MANZANA	LOTE	AREA VERDE (m ²)
44	1	2673.411
TOTAL DE MANZANA		2,673.411
MANZANA	LOTE	CAPT. PLUVIAL (m ²)
45	1	4374.258
TOTAL DE MANZANA		4,374.258
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA (m ²)
46	1	93.743
TOTAL DE MANZANA		93.743



CERRADAS SAN ANGEL 5, ETAPA 3		
MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m ²)
19	1	138.334
19	2	123.424
19	3	123.231
19	4	120.871
19	5	122.352
19	6	122.500
19	7	122.500
19	8	122.500
19	9	122.500
19	10	122.500
19	11	122.500
19	12	122.500
19	13	122.500
19	14	122.500
19	15	122.500
19	16	122.500
19	17	122.500
19	18	122.500
19	19	122.500
19	20	122.500
19	21	122.500
19	22	122.500
19	23	122.500
19	24	122.500
19	25	122.500
19	26	122.500
19	27	122.500
19	28	122.500
19	29	122.500
19	30	122.500
19	31	122.500
TOTAL DE MANZANA		3,813.212

MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m ²)
20	1	124.888
20	2	122.500
20	3	122.500
20	4	122.500
20	5	122.500
20	6	122.500
20	7	122.500
20	8	122.500
20	9	122.500
20	10	122.500
20	11	122.500
20	12	122.500
20	13	122.500
20	14	122.500
20	15	122.500
20	16	123.371
20	17	123.371
20	18	122.500
20	19	122.500
20	20	122.500
20	21	122.500
20	22	122.500
20	23	122.500
20	24	122.500
20	25	122.500
20	26	122.500
20	27	122.500
20	28	122.500
20	29	122.500
20	30	122.500
20	31	122.500
20	32	124.888
TOTAL DE MANZANA		3,926.518



MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m ²)
21	1	124.888
21	2	122.500
21	3	122.500
21	4	122.500
21	5	122.500
21	6	122.500
21	7	122.500
21	8	122.500
21	9	122.500
21	10	122.500
21	11	122.500
21	12	122.500
21	13	122.500
21	14	122.500
21	15	123.371
21	16	123.371
21	17	122.500
21	18	122.500
21	19	122.500
21	20	122.500
21	21	122.500
21	22	122.500
21	23	122.500
21	24	122.500
21	25	122.500
21	26	122.500
21	27	122.500
21	28	122.500
21	29	122.500
21	30	124.888
TOTAL DE MANZANA		3,681.518



MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m ²)
22	1	126.801
22	2	122.500
22	3	122.500
22	4	122.500
22	5	122.500
22	6	122.500
22	7	122.495
22	8	143.238
22	9	220.020
22	10	213.171
22	11	143.260
22	12	123.110
22	13	122.691
22	14	122.716
22	15	122.742
22	16	122.767
22	17	122.793
22	18	122.818
22	19	122.844
22	20	122.869
22	21	122.895
22	22	122.920
22	23	122.946
22	24	122.971

22	25	122.997
22	26	123.022
22	27	123.048
22	28	123.073
22	29	123.099
22	30	123.124
22	31	123.150
22	32	123.175
22	33	123.201
22	34	123.226
22	35	123.252
22	36	123.277
22	37	123.303
22	38	123.328
22	39	123.354
22	40	123.379
22	41	123.405
22	42	123.430
22	43	123.456
22	44	123.481
22	45	123.507
TOTAL DE MANZANA		5,766.854



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2024-2027

MANZANA	LOTE	HABITACIONAL (m ²)
22	1	126.801
22	2	122.500
22	3	122.500
22	4	122.500
22	5	122.500
22	6	122.500
22	7	122.495
22	8	143.238
22	9	220.020
22	10	213.171
22	11	143.260
22	12	123.110
22	13	122.691
22	14	122.716
22	15	122.742
22	16	122.767
22	17	122.793
22	18	122.818
22	19	122.844
22	20	122.869
22	21	122.895
22	22	122.920
22	23	122.946
22	24	122.971
22	25	122.997
22	26	123.022
22	27	123.048
22	28	123.073
22	29	123.099
22	30	123.124
22	31	123.150
22	32	123.175
22	33	123.201
22	34	123.226
22	35	123.252
22	36	123.277
22	37	123.303
22	38	123.328
22	39	123.354
22	40	123.379
22	41	123.405
22	42	123.430
22	43	123.456
22	44	123.481
22	45	123.507
TOTAL DE MANZANA		5,766.854

MANZANA	LOTE	EQUIPAMIENTO (m ²)
23	1	5385.532
TOTAL DE MANZANA		5,385.532
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA (m ²)
24	1	42.318
TOTAL DE MANZANA		42.318
MANZANA	LOTE	AREA JARDINADA (m ²)
25	1	80.649
TOTAL DE MANZANA		80.649



**DIRECCION GENERAL DE
OBRAS PUBLICAS
TOPOGRAFIA
CD. JUAREZ, CHIH.**



CERRADAS SAN ANGEL 5, ETAPA 1		
USO	SUPERFICIE (m²)	PORCENTAJE
HABITACIONAL	26,623.644	55.84%
DONACION	2,868.742	6.02%
area verde	1,894.356	3.97%
area jardinada	974.386	2.05%
VIALIDAD	18,185.400	38.14%
TOTAL	47,677.786	100.00%
TOTAL VIVIENDAS		217

CERRADAS SAN ANGEL 5, ETAPA 2		
USO	SUPERFICIE (m²)	PORCENTAJE
HABITACIONAL	16,713.027	38.11%
DONACION	8,649.542	19.72%
area verde	3,871.710	8.83%
area jardinada	403.574	0.92%
captacion pluvial	4,374.258	9.97%
VIALIDAD	18,492.198	42.17%
TOTAL	43,854.767	100.00%
TOTAL VIVIENDAS		135



CERRADAS SAN ANGEL 5, ETAPA 3		
USO	SUPERFICIE (m²)	PORCENTAJE
HABITACIONAL	17,188.102	49.27%
DONACION	5,508.499	15.79%
area jardinada	122.967	0.35%
equipamiento	5,385.532	14.18%
VIALIDAD	12,186.944	34.94%
TOTAL	34,883.545	100.00%
TOTAL VIVIENDAS		138

CERRADAS SAN ANGEL 5, ETAPA 1, 2 Y 3		
USO	SUPERFICIE (m²)	PORCENTAJE
HABITACIONAL	60,524.773	47.88%
DONACION	17,026.783	13.47%
area verde	5,766.066	4.56%
area jardinada	1,500.927	1.19%
captacion pluvial	4,374.258	3.46%
equipamiento	5,385.532	4.26%
VIALIDAD	48,864.542	38.65%
TOTAL	126,416.098	100.00%
TOTAL VIVIENDAS		490

NOTA: DE LOS 5,385.532 M2 PARA EQUIPAMIENTO, SE CONSIDERARÁN 2,313.144 M2 (MZ 26, LOTE 2 DEL FRACC. SAN ANGEL 6 PARA COMPLEMENTAR EL PORCENTAJE. LOS PORCENTAJES CORRESPONDEN DE LA SIGUIENTE MANERA:

- SAN ANGEL 5: 5,385.532 M2 + 2,313.144 DE SA6= 6.09%
- SAN ANGEL 6: 4,396.00 M2= 6.00%

- 4) Dar cumplimiento en tiempo y forma a cada una de las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o administrativas, establecidas.
- 5) Deberá respetar y dar cumplimiento con lo establecido en el dictamen Jurídico emitido por Secretaría del H. Ayuntamiento, mediante oficio SA/JUR/HTB/401/2026, de fecha 3 de marzo del año 2026, el cual se emitió en sentido positivo, condicionado a que la superficie de donación de equipamiento se formalice en su totalidad, al momento de la protocolización del fraccionamiento.



- 6) Deberá respetar la estructura vial propuesta para la zona de influencia de acuerdo a lo establecido en el PDUS, así integrar el estudio para la constitución del proyecto con las vialidades existentes y planteadas de su propuesta conforme al **Artículo 276**, de conformidad en el **Capítulo Séptimo, Sistema de Vialidades**, de la movilidad urbana sostenible, de la LAHOTDUS esto es:
- **Av. Acacias, vialidad primaria P-01**, colindante al predio siendo una sección total de 42.00 m como se marca en la estrategia vial, sin embargo, de acuerdo a la inspección física y con el fin de obedecer la sección existente se respetará la distribución propuesta por el desarrollador donde se establece **una sección total de 35.40 m** distribuidos de la siguiente manera: banquetas laterales de 3.00 m c/u, dos cuerpos viales de 10.50 m c/u y un camellón central de 8.40 m.
 - **Calle Fundadores de América vialidad secundaria S-82**, colindante al predio siendo una sección total de 23.00 m distribuidos de la siguiente manera: banqueta de 5.00 m, arroyo vehicular de 15.00 m y banqueta de 3.00 m.
 - **Circuito Fundadores de América vialidad secundaria S-5**, colindante al predio siendo una sección total de 20.00 m distribuidos de la siguiente manera: banqueta de 3.00 m, arroyo vehicular de 13.00 m y banqueta de 4.00 m.
- 7) **ARTÍCULO 108.-** Las secciones viales para cada tipo de fraccionamiento se establecen en el Capítulo VI de la Vialidad (Párrafo tercero) del RDUS que a la letra dice: *"En todo fraccionamiento el propietario estará obligado a ejecutar las obras de urbanización completas, tanto de las calles que comprenda como de los medios cuerpos de las vialidades que limitan el fraccionamiento, y de las necesarias para ligar los servicios urbanos del fraccionamiento con los de la ciudad..."*. Por lo que estas obras formarán parte integral de la Recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento **"CERRADAS SAN ANGEL 5 ETAPAS 1 ,2 Y 3"**.



- **Av. Acacias, vialidad primaria P-01**, deberá realizar los trabajos de urbanización de medio cuerpo correspondiente al colindante al predio siendo una sección total de 42.00 m como se marca en la estrategia vial, sin embargo, de acuerdo a la inspección física y con el fin de obedecer la sección existente se respetará la distribución propuesta por el desarrollador donde se establece **una sección total de 35.40 m** distribuidos de la siguiente manera: banquetas laterales de 3.00 m c/u, dos cuerpos viales de 10.50 m c/u y un camellón central de 8.40 m. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras.**
- **Calle Fundadores de América vialidad secundaria S-82**, deberá realizar los trabajos de urbanización de medio cuerpo correspondiente al colindante al predio siendo una sección total de 23.00 m distribuidos de la siguiente manera: banqueta de 5.00 m, arroyo vehicular de 15.00 m y banqueta de 3.00 m. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras.**
- **Circuito Fundadores de América vialidad secundaria S-5**, deberá realizar los trabajos de urbanización de medio cuerpo correspondiente al colindante a la etapa 3, del resto de la trayectoria de dicha vialidad deberá encargarse de la urbanización de cuerpo completo al predio siendo una sección total de 20.00 m distribuidos de la siguiente manera: banqueta de 3.00 m, arroyo vehicular de 13.00 m y banqueta de 4.00 m. **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.



Gobierno Municipal 2024-2027

- 8) La aprobación del fraccionamiento habitacional unifamiliar no autoriza la operación de rejas de control vehicular sobre la calle de acceso, una vez que ésta sea de orden público, hasta haber agotado el procedimiento y requisitos establecidos en el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, en su Artículo 84 Bis.
- 9) Los accesos del fraccionamiento deberán contar con carriles libres, es decir estos no podrán ser confinados por ningún medio.
- 10) Dar cumplimiento a las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o Administrativas señaladas en los oficios por las siguientes Direcciones:
- 11) **La Coordinación General de Seguridad Vial de la S.S.P.M.** a través de la **Dirección de Sistemas de Control de Tráfico**, emitió Dictamen con número de oficio **DCT/082/2026**, con fecha **20 de febrero de 2026**, realizó el Dictamen del Proyecto de Señalamiento Vial horizontal y vertical, para el Fraccionamiento habitacional a denominarse **"CERRADAS SAN ANGEL 5 ETAPAS 1, 2 Y 3"**. La Dirección de Control de Tráfico, adscrita a la Coordinadora General de Seguridad Vial de la S.S.P.M., realizó la revisión del proyecto ingresado a esta Dirección, de la cual, emite Dictamen de aprobación de señalización vial para el Fraccionamiento antes mencionado, debiendo instalar las cantidades de señalamientos y pintura que a continuación se describen y se indican en el plano.



Gobierno Municipal 2024-2027

D I C T A M E N

	SR-6 ALTO CON NOMENCLATURA ARMADA TIPO SANDWICH	21 PZAS
	SR-9 LIMITE DE VELOCIDAD DE 30 KM/H	12 PZAS
	SR-9 LIMITE DE VELOCIDAD DE 50 KM/H	04 PZAS
	SR-24 VUELTA IZQUIERDA PROHIBIDA	2 PZAS
	SR-23 VUELTA DERECHA PROHIBIDA	9 PZAS
	SR-26 SEGUIR DE FRENTE PROHIBIDO	17 PZAS
	SP-32 CRUCE PEATONAL	14 PZAS
	SP-16 SEÑAL PREVENTIVA DE GLORIETA	4 PZAS
	SIT-37 NIÑOS JUGANDO CON TABLERO ADICIONAL DE 30 KM/H	09 PZAS
	SR-7 CEDA EL PASO	04 PZAS
	M-1.1 PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA EJE DE CALLES	966.199 M
	M-2.1 PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA LINEA CONTINUA SEPARADORA DE CARRILES	109.69 M
	M-2.3 PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA LINEA DISCONTINUA DIVISIÓN DE CARRILES	2290.56 M
	M-7.1 PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA CRUCE PEATONAL DE TABLETA	784.8 M ²
	M-6 PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA LINEA DE FRENADO	122.109 M ²
	M-11.1 PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA FLECHAS DIRECCIONALES DE PISO	89 PZAS
	M-12.2 PINTURA AMARILLA TRÁFICO PARA GUARNICIÓN EN ESQUINAS DE MANZANAS, ISLETAS, GLORIETAS Y CAMELLONES	4086.95 M

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

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

12) La Dirección General de Servicios Públicos a través de la Dirección de Parques y Jardines emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DPYJ/046/2026**, de fecha de **09 de febrero del 2026**, a la letra dice: "Esta dirección realizó un 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 del Fraccionamiento habitacional a



Gobierno Municipal 2024-2027

denominarse **CERRADAS SAN ANGEL 5 ETAPAS 1, 2 Y 3** ubicado C. Mar de Galilea y Av. Acacias s/n, de manera **Positiva**"

13) **La Dirección de Alumbrado Público** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DAP/556/2026**, de fecha **13 de febrero de 2026**, a la letra dice: "Aprobamos el proyecto de Alumbrado Público del Fraccionamiento Habitacional denominado Cerradas San Ángel 5, Etapas 1, 2 y 3, a ubicarse en la Calle Mar de Galilea s/n entre las Calles Fundadores de América y la Av. Acacias 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".

14) **La Comisión de Nomenclatura y Monumentos** con número de oficio **REG/JMP/385/2025** de fecha 08 de octubre de 2025, a la letra dice: "En virtud de que satisface lo dispuesto en los Artículos 17, 18, 21 y 22 del Reglamento de Nomenclatura y Patrimonio Cultural, así como de los demás aplicables. Esta H. Comisión dictamina **A FAVOR** del nombre del anteproyecto a fraccionamiento por la moral **Ruba Desarrollos S.A. de C.V.**, a ser:

Fraccionamiento: "**CERRADAS SAN ÁNGEL 5, ETAPAS 1, 2 Y 3**"

Vías Públicas: **CALLE MONTE DE LOS OLIVOS**

CALLE DESIERTO DE JUDEA SUR

CALLE MONTE NEBO ORIENTE

CALLE MONTE NEBO PONIENTE

CALLE DESIERTO DE JUDEA NORTE

CALLE MONTE TABOR

CALLE MONTE SINAI ORIENTE

CALLE MONTE SINAI PONIENTE

CALLE FILISTEOS

CALLE CANANEOS

CALLE ARAMEOS

CALLE MONTE CALVARIO

CERRADA DE EDEN

MAR DE GALILEA



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

15) La Dirección General de Protección Civil emitió Dictamen con número de oficio **DGPC/DNT/0543/2026** de fecha 23 de febrero 2026 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 la manzana 14 lote 10, en la manzana 9 lote 21 y 22 y otro en la manzana 2 lote 1, 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.
- 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.



Gobierno Municipal 2024-2027

- Se deberá poner especial atención en la topografía del terreno durante la construcción del fraccionamiento, para manejar los desniveles.
2. Análisis Hidrológico de la cuenca o subcuenca en que se encuentre el predio.
 3. Se deberán respetar las servidumbres o zonas de protección de drenes, cables de alta tensión, gasoductos, acequias, vías Férreas, etc., tal y como lo indica el Plan Director de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez.

Durante la ejecución de las obras deberá cumplirse con lo previsto en el Reglamento de Construcción del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, en lo que respecta a disposición de escombros y zonas de protección durante las obras.

16) **La Dirección General de Obras Públicas** emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/PDU/138/2026** de fecha 25 de febrero de 2026, que a la letra dice: "**SE APRUEBA** el Estudio Técnico de Urbanización, única y exclusivamente del Fraccionamiento Habitacional "**CERRADAS SAN ANGEL ETAPAS 1, 2 Y 3**", promovido por Ruba Desarrollos S.A. de C.V. y/o Lic. Miguel Ángel Moran Cruz de lo cual se menciona lo siguiente:"

Proyecto	Aprobado	No Aprobado
1) Estudio Mecánica de Suelos (Estructura de Pavimento)	Aprobado	
2) Proyecto de Rasantes	Aprobado	
3) Proyecto de Agua Potable aprobado por la J.M.A.S.	Revisado	
4) Proyecto de Alcantarillado aprobado por la J.M.A.S.	Revisado	

Folio J.M.A.S.: 013 26

Fecha: 13/02/26

- 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

17) **La Dirección General de Obras Públicas** emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/DU/0133/2026** de fecha de 19 de febrero de 2026, en el cual se dictamina que se **autoriza el Dictamen Técnico de Arroyos y Diques** para el



proyecto "**CERRADAS SAN ANGEL 5, ETAPAS 1, 2 Y 3**" 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 34. Así mismo de no iniciarse dentro de un plazo **de 180 días**, quedara notificarlo por escrito a la **DIRECCION GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS** con copia a la **DIRECCION DE URBANIZACION DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ**.

18) La Dirección General de Servicios Públicos, a través del Departamento de Limpia emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DL/037/2026 de fecha 28 de enero de 2026**, que a la letra dice: "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; el cual se emite condicionado a las siguientes obligaciones:

- Los accesos (entradas y salidas), deberán tener una distancia libre mínima de 4.50 mts de ancho y 4 mts de altura, así como las calles y pasajes para permitir el acceso del servicio, de acuerdo a la opinión técnica de las Autoridades competentes en materia.
- 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.
- 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.
- 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.



- 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 a la Dirección General de Desarrollo Urbano y demás disposiciones aplicables.

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

Área Verde		
ETAPA	MANZANA	SUPERFICIE
1	34	1,894.356 m ²
2	38	349.218 m ²
2	39	849.081 m ²
2	44	2,673.411 m ²
	Total	5,766.066 m²

- 20)** Deberá de contemplar en el desarrollo del Fraccionamiento, bardas perimetrales con una altura mínima de 1.60 m, en todos los casos que los patios posteriores de las viviendas colinden con vialidades primarias, secundarias o colectoras, esto con el fin de evitar la distorsión de la buena imagen urbana. Lo anterior de acuerdo al **Art. 123, del RDUS.**
- 21)** Se deberá de contemplar bardas municipales con una altura mínima de 2.00 m en las áreas verdes y áreas ajardinadas donde se colinda directamente con lotes habitacionales, esto para evitar que los vecinos se recorran o tengan acceso directo a esta.



- 22) En la colindancia directa con los usos existentes deberá contar con su propio muro de contención en el caso de que al momento de construir las nuevas plataformas estas queden arriba o abajo del nivel de las bardas existentes, también deberá de contar con su propia barda perimetral en estos tramos para evitar conflicto con los vecinos. **Deberán de tomarse todas las precauciones necesarias al momento de iniciar los trabajos correspondientes de acuerdo al Artículo 340 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez y sus Normas Técnicas Complementarias. Condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar la protocolización para la firma de escrituras, de acuerdo a la etapa donde se encuentre.**
- 23) Las áreas verdes no deberán de tener tirantes de agua mayor a los 0.50 m, por lo que se deberá de garantizar a través de las estructuras hidráulicas el manejo de los escurrimientos pluviales y de solución dentro del predio **(asimismo deberá de contar con una pendiente mínima y no realizar un escalón, esto por seguridad de los usuarios).**
- 24) Se deberá dejar libre de cualquier obstrucción las banquetas y andadores (incluyendo los transformadores de C.F.E. de pedestal, arbotantes y señalización vertical), así como dejar rampas en las esquinas y áreas de acceso público. Conforme al **Capítulo IV de Accesibilidad y Vivienda, Artículos 16 y 17**, de acuerdo a la **Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad**, del mismo modo deberán contar con un ancho mínimo de 1.80 m de huella para el libre y continuo desplazamiento de personas de cualquier condición física y social, de acuerdo al **(PDUS), Capítulo IV, Banquetas y andadores**, las cuales deberán de estar construidas de concreto.
- 25) Las vialidades del fraccionamiento deberán ser construidas a base de Pavimento Asfáltico **PG 76-22 modificado con polímero, riego de impregnación ECI-60 1.2 al 1.5 lt/m², riego de liga ECR-65 0.4 a 0.6 lt/m²**, sellado de poro con rodillo y neumática.
- 26) Para delimitar la calle se deberá construir guarniciones de concreto hidráulico, cuyas esquinas deberán ser acondicionadas de tal forma que



Gobierno Municipal 2024-2027

permitan el uso y libre tránsito de las personas con discapacidad, de acuerdo al **Art. 135** de la LAHOTDUCH.

- 27) Respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el **Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, Atlas de Riesgos Naturales y Antropogénicos**; así como al **Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Chihuahua vigente** RDUS, en lo correspondiente al manejo y control del agua pluvial así como al diseño de vasos de captación y/o de aquellas obras de captación e infiltración pluvial dentro o fuera del fraccionamiento que se requieran para asegurar a la población civil que habite el fraccionamiento la ausencia de riesgo por inundación.
- I. Dentro de este Plan en su capítulo VII.3.3, “refiere que, en las acciones relativas a la edificación, entendiéndose para este efecto, las acciones que impliquen el acondicionamiento del espacio para asentamiento humano mediante la construcción, demolición, ampliación, rehabilitación de inmuebles, incluyendo las vías públicas y parques, se atenderá a la problemática específica que presente la superficie objeto de la acción urbana en materia de agua pluvial”.
 - II. Los parámetros de diseño estarán fundamentados en este plan y deberán atender las estrategias generales del mismo.
 - III. Toda obra que se realice, deberá contar con un proyecto de manejo de los escurrimientos pluviales o de aquellos terrenos que presenten condiciones de pre-existencia o cuyas características impliquen un riesgo a la población.
 - IV. Se prohíbe la conexión de obras de drenaje pluvial hacia el sistema de alcantarillado municipal.
- 28) Los vasos de captación pluvial que se encuentran ubicados en la etapa II, manzana 45, lote 1 deberá de cumplir con todo lo indicado en **el REDUS sección primera, de los Vasos de Captación Pluvial, Artículo 190 del párrafo I hasta el IX, quedando condicionado al momento de solicitar la Recepción Parcial. Deberá construirse una rampa de acceso a la plantilla del vaso, esta tendrá la función de permitir la entrada de personal dedicado al mantenimiento de toda la estructura pluvial.**



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

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

30) El fraccionamiento contiene lotes unifamiliares predominantes de 101.00 m² a 200.00 m² en lotes unifamiliares con una urbanización por etapas de tipo **subterránea**, por lo que de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2026** para fraccionamientos con las características antes descritas la urbanización por hectárea será de **\$ 1,542,629.490 (UN MILLÓN QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 49/100 M.N.)**, por lo que el presupuesto total de obras de urbanización será de **\$ 19,501,320.079 (DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS UN MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 079/100 M.N.)**. Desglosados de la siguiente manera:

- **ETAPA 1: \$ 7,354,915.87 (SIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS QUINCE PESOS 87/100 M.N.)**



Gobierno Municipal 2024-2027

- **ETAPA 2: \$ 6,765,165.69 (SEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO SESENTA Y CINCO PESOS 69/100 M.N.).**
- **ETAPA 3: \$ 5,381,238.52 (CINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS TREINTA PESOS 52/100 M.N.).**

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

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

- **ETAPA 1: \$ 2,206,474.76 (DOS MILLONES DOSCIENTOS SERIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 13/100 M.N.).**
- **ETAPA 2: \$ 2,029,549.71 (DOS MILLONES VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 35/100 M.N.).**
- **ETAPA 3: \$ 1,614,371.56 (UN MILLÓN SEISCIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 97/100 M.N.).**

32) Liquidar en la **TESORERÍA MUNICIPAL** por concepto de permiso de **obras de urbanización** de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 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 **1.5%** total de obras de urbanización antes del inicio de estas obras, por la cantidad de:



- **ETAPA 1: \$110,323.74 (CIENTO DIEZ MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 74/100 M.N.).**
- **ETAPA 2: \$101,477.49 (CIENTO UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS 49/100 M.N.).**
- **ETAPA 3: \$80,718.58 (OCHENTA MIL SETECIENTOS DIECIOCHO PESOS 58/100 M.N.).**

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

33) La Junta Municipal de Agua y Saneamiento con número de oficio Factibilidad **CF-FTB-060/26** con fecha 24 de abril de 2025, que a la letra dice: *para que esta Junta Municipal esté en condiciones de presentar los servicios públicos solicitados, el Comité de Factibilidad de Servicios de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS) de Juárez determinó la necesidad de que:* a) *ejecute por su cuenta las obras de infraestructura hidráulicas y sanitarias que a continuación se detallan, y b) cubra los derechos que cause de acuerdo con lo establecido en el Acta Tarifaria de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Juárez para el Ejercicio Fiscal 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 conecte con el sistema de alcantarillado de esta JMAS**.
- b) Es responsabilidad del solicitante tramitar las libranzas, ruptura de pavimento y derechos de vía para alojar toda infraestructura y en su caso pagar las afectaciones requeridas y trámites correspondientes ante las autoridades necesarias (**Municipio de Juárez**).
- c) 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 designar terreno de 400.00 m² para un pozo respetando los radios mínimos entre los pozos existentes de la zona y entregarlo protocolizado y escriturado a favor de esta Junta municipal.
- 34) **La Comisión Federal de Electricidad** con número de oficio **I'RLT-119/2016** con fecha 21 de abril de 2016, que a la letra dice: existe **FACTIBILIDAD** para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica para parcela numero 556 Z-5 P9/9, Ejido Zaragoza, el cual se destinara para realizar un proyecto habitacional de 936 Lotes, cuenta con una superficie de 199,677.23 m², en Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua.
- 35) Este dictamen técnico estará condicionado al dictamen que emita la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de Dirección Jurídica.
- 36) Deberá de plantar al menos un árbol nativo o endémico, de tres o más años de desarrollo que tenga como mínimo un tronco de 2 pulgadas y una altura de dos metros y medio, en cada unidad habitacional, adecuado para el ecosistema en el que se encuentre de acuerdo al **Art. 247**, inciso O, de la LAHOTDUS.
- 37) Aprobado que sea el Fraccionamiento, por el H. Ayuntamiento, se tendrá por aprobado el permiso para la venta de lotes a que se refiere el Art. 8. Fracción IV Reglamento Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Chih.
- 38) El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura.



RESOLUTIVOS

PRIMERO: SE AUTORIZA EL **FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR A DENOMINARSE “CERRADAS SAN ANGEL 5 ETAPAS 1, 2, Y 3”**, 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

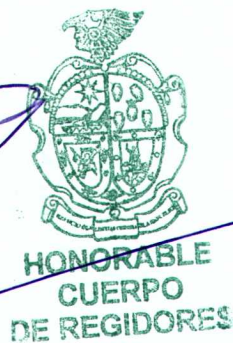
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/005/26

A T E N T A M E N T E

**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**