

HEROICA  
**CIUDAD  
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

**Departamento:** H. CUERPO DE  
REGIDORES

**Oficio:** REG/ADA/082/2023



**SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO**

**12 JUL 2023**

**ACUSE DE RECIBO**

11-83 P

**MTRO. HECTOR RAFAEL ORTIZ ORPINEL**  
Secretario de la Presidencia Municipal y del H. Ayuntamiento  
Presente. --

Por medio de la presente y de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 112,115, 116, 134,150 y 152 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, los regidores integrantes de la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, nos permitimos presentar el siguiente Dictamen y Punto de Acuerdo, respecto de la Autorización del Fraccionamiento habitacional denominado "**Amara Residencial**", ubicado en monte Toledo #3358, al sureste de esta ciudad, a solicitud de la Lic. Karla Yanet Garduño Ávila en su carácter de Representante Legal de la sociedad denominada Enalte Desarrollos Inmobiliarios S.A. de C.V.

Esta Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, solicita se sirva a incluir el Dictamen y Puntos de Acuerdo, mismos que se encuentran anexos al presente, dentro del Orden del Día de la próxima Sesión del Honorable Cabildo.

Sin otro particular de momento, quedo a sus órdenes para cualquier aclaración al respecto.

**ATENTAMENTE:**

**CD. JUÁREZ, CHIH. A 11 DE JULIO DEL 2023**



**HONORABLE CUERPO  
DE REGIDORES**

*Antonio Dominguez Alderete*

**REGIDOR ANTONIO DOMINGUEZ ALDERETE**

**COORDINADOR DE LA COMISIÓN REVISORA FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS**



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"AMARA RESIDENCIAL"**

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

-----Visto para resolver el expediente formado con motivo de la solicitud presentada por la Lic. Karla Yanet Garduño Ávila, en su carácter de Representante Legal de la moral **Enalte Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.**, en la cual solicita la Autorización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a denominarse "**Amara Residencial**" el cual constará de **78 Lotes Habitacionales Unifamiliares**, a ubicarse en **Monte de Toledo #3358**, al Sureste de esta Ciudad, con una superficie total de **21,630.536 m<sup>2</sup>**, 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) Que se acredito la propiedad mediante las escrituras debidamente inscritas bajo los números de **inscripción 58, libro 7144, sección primera. Folio real 3025538.**
- 1) El Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento, cumple con los lineamientos técnicos establecidos en la normatividad vigente.
- 2) El área de **1,170.293 m<sup>2</sup>** que cede al H. Ayuntamiento, correspondiente a **6.20%** 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.
- 3) Mediante dictamen técnico emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano, por medio del departamento de Administración del Plan de Desarrollo Urbano con numero de oficio **DGDU/DCP/APDU/0818/2023** con fecha 10 de abril de 2023, se considera factible la Transferencia de Potencial Urbano.
- 4) En Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, realizada el día 2 de mayo de 2023, se autorizó la propuesta de Transferir el Potencial Urbano, para efectos de que el monto resultante de la superficie correspondiente a equipamiento, la cual es **1,132.642 m<sup>2</sup>** correspondiente a **6.00%** según lo indica el PDUS vigente, la cual consistirá en la o las obras que determine la Dirección General de Desarrollo Urbano y que sean validadas por la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios en un plazo de 90 días hábiles el cual podrá ser prorrogable de manera inmediata, sin que pueda exceder del 24 de agosto de 2024.

**Considerandos:**



AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR "AMARA RESIDENCIAL"

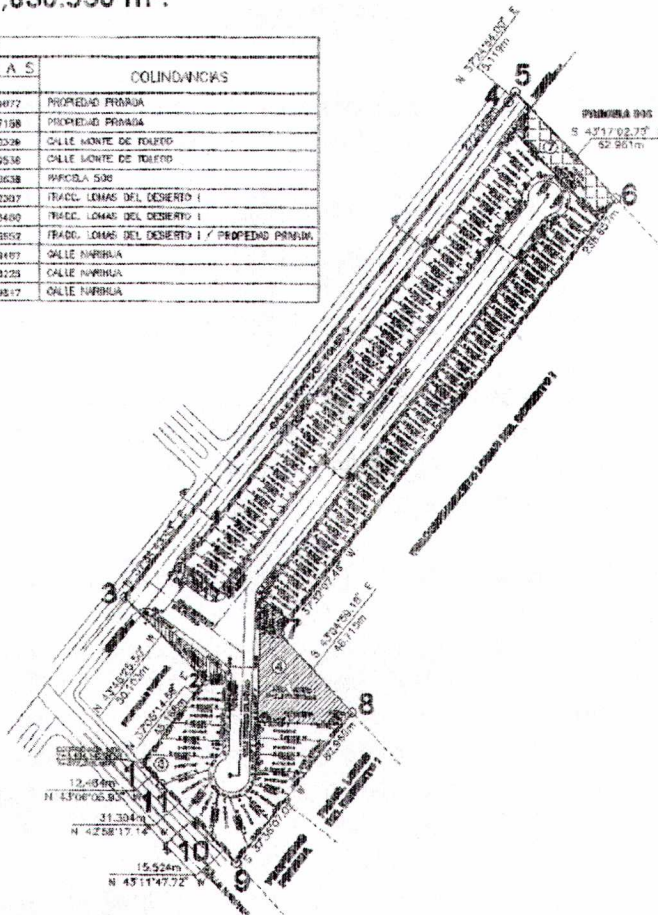
- 1) Respetar y dar cumplimiento a lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo con número de oficio DGDU/LUS-8743/2022, con fecha de 01 de agosto de 2022, misma que se expidió con zonificación permitida de HEp1-40 (Habitacional Ecológica Pluvial) y CBp1 (Uso Mixto-Centro de Barrio Pluvial).
2) El desglose de superficies con base en el Dictamen Técnico de Topografía con número de oficio DGOP/4477/2023 con fecha 24 de marzo de 2023, emitido por la Dirección General de Obras Públicas a través de Departamento de Topografía, es el siguiente:

Table with 11 rows and 8 columns: LADO (EST, PV), RUMBO, DISTANCIA, V, COORDENADAS (Y, X), COLINDANCIAS. It lists boundary details for a polygon with 11 sides.

Polígono General con una superficie de 21,630.536 m2, se anexa polígono y desglose de áreas.

Amparando una superficie de 21,630.536 m2.

Table with 11 rows and 8 columns: LADO (EST, PV), RUMBO, DISTANCIA, V, COORDENADAS (Y, X), COLINDANCIAS. This is a duplicate of the table above.





HEROICA  
**CIUDAD**  
**JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"AMARA RESIDENCIAL"

SECRETARÍA DEL H.  
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ  
CR/046/2023

MANZANA 1		
LOTE	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	USO
1	147,292	HAB
2	147,319	HAB
3	147,346	HAB
4	147,373	HAB
5	147,400	HAB
6	147,427	HAB
7	147,454	HAB
8	147,481	HAB
9	147,509	HAB
10	147,536	HAB
11	147,563	HAB
12	147,609	HAB
13	147,692	HAB
14	147,776	HAB
15	147,861	HAB
16	147,945	HAB
17	148,029	HAB
18	148,113	HAB
19	148,197	HAB
20	148,281	HAB
21	148,365	HAB
22	148,449	HAB
23	148,533	HAB
24	148,617	HAB
25	148,701	HAB
26	148,786	HAB
27	148,870	HAB
28	148,954	HAB
29	149,038	HAB
30	149,122	HAB
31	160,338	HAB
32	153,098	HAB
33	193,057	HAB
	4,947,131	

MANZANA 2		
LOTE	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	USO
1	127,495	HAB
2	120,050	HAB
3	120,050	HAB
4	120,050	HAB
5	120,050	HAB
6	120,050	HAB
7	120,050	HAB
8	120,050	HAB
9	120,050	HAB
10	120,050	HAB
11	120,050	HAB
12	120,050	HAB
13	120,050	HAB
14	120,050	HAB
15	120,050	HAB
16	120,050	HAB
17	120,050	HAB
18	120,050	HAB
19	120,050	HAB
20	120,050	HAB
21	120,050	HAB
22	120,050	HAB
23	120,050	HAB
24	120,050	HAB
25	120,050	HAB
26	120,050	HAB
27	120,050	HAB
28	120,050	HAB
29	120,050	HAB
30	126,634	HAB
31	142,585	HAB
	3,758,114	



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"AMARA RESIDENCIAL"**

MANZANA 3		
LOTE	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	USO
1	155.016	HAB
2	137.589	HAB
3	172.340	HAB
4	203.707	HAB
5	253.319	HAB
6	189.413	HAB
7	158.439	HAB
8	267.557	HAB
9	185.018	HAB
10	159.678	HAB
11	156.764	HAB
12	174.179	HAB
13	209.553	HAB
14	244.926	HAB
	2,667.498	

MANZANA 4		
LOTE	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	USO
1	1,170.293	AV
2	2.388	BM
3	5.636	BM
	1,178.317	

MANZANA 5		
LOTE	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	USO
1	226.966	AA
2	1.311	BM
	228.277	

MANZANA 6		
LOTE	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	USO
1	77.291	AA
2	3.156	BM
	80.447	

MANZANA 7		
LOTE	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	USO
1	630.180	PL
2	7.978	BM
	638.158	

DOSIFICACION DE USO DE SUELO					
USOS				SUPERFICIE M <sup>2</sup>	
POLIGONO GENERAL				21,630.536	
DERECHO DE VÍA - CALLE MONTE DE TOLEDO				2,753.156	
USOS			LOTES	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	%
POLIGONO RESULTANTE				18,877.380	100.00
HABITACIONAL			78	11,372.743	60.24
AREA VERDE			1	1,170.293	6.20
AREA AJARDINADA			2	304.257	1.61
PLUVIAL			1	630.180	3.34
BARDA MUNICIPAL			5	20.469	0.11
VIALIDAD (DONACIÓN MUNICIPAL)			0	5,379.438	28.50
DENSIDAD			41.32 VIV/HA		



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"AMARA RESIDENCIAL"**

- 3) Dar cumplimiento en tiempo y forma a cada una de las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o administrativas, establecidas.
- 4) Deberá respetar la estructura vial propuesta para la zona de influencia de acuerdo a lo establecido en el PDUS, así integrar el estudio para la constitución del proyecto con las vialidades existentes y planteadas de su propuesta conforme al **Artículo 276**, de conformidad en el **Capítulo Séptimo, Sistema de Vialidades**, de la movilidad urbana sostenible, de la LAHOTDUS esto es:
  - **Calle Monte de Toledo**, vialidad secundaria **S-20**, colindante al norponiente del predio siendo una sección total de 20.00 m, distribuidos de la siguiente manera: con dos arroyos de 7.00 m, acotamiento de 1.00 m y banquetas a los costados de la sección de 2.50 m
  - **Calle Narihua**, vialidad secundaria **S-20**, colindante al sur del predio siendo una sección total de 20.00 m, distribuidos de la siguiente manera: con dos arroyos de 7.00 m, acotamiento de 1.00 m y banquetas a los costados de la sección de 2.50 m.
- 5) **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 "**Amara Residencial**".
  - **Calle Monte de Toledo**, vialidad secundaria **S-20**, colindante al norponiente del predio siendo una sección total de 20.00 m, distribuidos de la siguiente manera: con dos arroyos de 7.00 m, acotamiento de 1.00 m y banquetas a los costados de la sección de 2.50 m. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras.**
  - **Calle Narihua**, vialidad secundaria **S-20**, colindante al sur del predio siendo una sección total de 20.00 m, distribuidos de la siguiente manera: con dos arroyos de 7.00 m, acotamiento de 1.00 m y banquetas a los costados de la sección de 2.50 m. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras.**

**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.

- 6) 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



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"AMARA RESIDENCIAL"**

haber agotado el procedimiento y requisitos establecidos en el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, en su Artículo 84 Bis.

- 7) Dar cumplimiento a las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o Administrativas señaladas en los oficios por las siguientes Direcciones:
- 8) **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/067/2023**, con fecha 21 de marzo de 2023, realizó el Dictamen del Proyecto de Señalamiento Vial horizontal y vertical, para el Fraccionamiento habitacional a denominarse "**Amara Residencial**" a ubicarse en la calle Monte de Toledo #3358 en la colonia Ejido Zaragoza, al sureste de esta Ciudad. 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 ésta 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.

*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.*

- 9) **La Dirección General de Servicios Públicos** a través de la **Dirección de Parques y Jardines** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DPYJ/111/2023**, de fecha de 10 de mayo de 2023, a la letra dice: "*Esta Dirección realizó el seguimiento del trámite, así como la revisión de las modificaciones solicitadas del Proyecto y de los planos AV-01, AV-00, AV-01.1, los cuales cumplen satisfactoriamente con los requerimientos establecidos para la emisión del Dictamen Técnico de Parques y Jardines, para la aprobación del Fraccionamiento Habitacional "AMARA RESIDENCIAL" de manera Positiva.*
- 10) **La Dirección de Alumbrado Público** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DAP/594/2023**, de fecha 24 de marzo de 2023, a la letra dice: "*aprobamos el proyecto de Alumbrado Público, del Fraccionamiento Habitacional a denominarse "Amara Residencial" a ubicarse en la calle Monte de Toledo cruce con la Calle Sendero del Pétalo 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".*



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"AMARA RESIDENCIAL"**

11) **La Comisión de Nomenclatura y Monumentos** con número de oficio **REG/AEGR/024/2023** de fecha 10 de febrero de 2023, a la letra dice: *"En virtud de que satisface lo dispuesto en los artículos 17, 18 y 21 del Reglamento de Nomenclatura y Monumentos, así como demás aplicables, esta comisión dictamina **A FAVOR** el nombre del anteproyecto del fraccionamiento a ser:*

*Fraccionamiento: **AMARA RESIDENCIAL**  
Vía Pública: **SENDERO DEL PÉTALO***

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

12) **La Dirección General de Protección Civil** emitió Dictamen con número de oficio **DGPC/DNT/0709/2023** de fecha 27 de marzo de 2023 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."*

i. Se deberá instalar 1 hidratante contra incendios como mínimo, conectados a la red general de agua potable, los cuales deberán localizarse sobre cabeceras de manzana, áreas de servicio y/o áreas verdes, así mismo para la liberación de la fianza de terminación de obras de urbanización, deberá presentar ante esta oficina solicitud para la inspección correspondiente, siendo el siguiente sitio para su instalación de acuerdo a los planos presentados ante esta Dirección:

➤ **Sobre la Calle Sendero del Pétalo, en la Manzana 02, Lote 01, como se muestra en el plano de Instalación Hidráulica 1/2 presentado.**

- a. 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.
- b. 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.
- c. Las instalaciones de gas en cada una de las viviendas deberán ser supervisada y certificada por una unidad de verificación en la materia.
- d. 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.
- e. 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.
- f. Se deberá poner especial atención en la topografía del terreno durante la construcción del fraccionamiento, para manejar los desniveles.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"AMARA RESIDENCIAL"**

- ii. Análisis Hidrológico de la cuenca o subcuenca en que se encuentre el predio.
- iii. 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.

- 13) La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/4552/2023** de fecha 29 de marzo del 2023, que a la letra dice: "**Se aprueba** el Estudio Técnico de Urbanización, única y exclusivamente del Fraccionamiento Habitacional "**AMARA RESIDENCIAL**", promovido por **Enalte Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.** y/o Lic. *Irene Margarita Ornelas Casas.*"
- 14) La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/DU/4530/2023** de fecha 27 de marzo de 2023, en el cual se dictamina que **se autoriza el Dictamen Técnico de Arroyos y Diques** para el proyecto "**Amara Residencial**", 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 con número de oficio **DGDU/DCP/DFC/0539/2023**. Asimismo, de no iniciarse dentro de un plazo de **180** días, quedará sin efecto esta autorización.
- 15) La Dirección General de Servicios Públicos, a través del **Departamento de Limpia** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DL/0031/2023** de fecha 17 de marzo de 2023, 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.*
  - a) 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.
  - b) 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.
  - c) 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



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"AMARA RESIDENCIAL"**

destinados a la recolección de basura de acuerdo con Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

- d) 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.
- e) Para la disposición final de basura cada casa deberá contar con un contenedor 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 le servicio, de acuerdo con el Reglamento de Aseo y Regeneración Urbana del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua.
- f) 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.

16) La **Secretaría de Seguridad Pública Municipal** emite Dictamen de Factibilidad de Cobertura del Servicio de Seguridad Pública Municipal con número oficio **SSPM/CT/062/2023** de fecha 21 de marzo de 2023, en el cual determina que existe Factibilidad Positiva de la Cobertura en "**Amara Residencial**".

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.

Áreas Verdes	
MANZANA	SUPERFICIE
4	1,170.293 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1,170.293 m<sup>2</sup></b>

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 jardinadas, áreas verdes y captación pluvial en donde se colinde directamente con lotes habitacionales, esto para ser considerados en áreas de donación y evitar que los vecinos se



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"AMARA RESIDENCIAL"**

recorran o tengan acceso directo a estas conforme al Art. 145 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez Chih.

- 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 propio 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 1.50 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.
- 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/m<sup>2</sup>, riego de liga ECR-65 0.4 a 0.6 lt/m<sup>2</sup>**, 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



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"AMARA RESIDENCIAL"**

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) El vaso de captación pluvial que se encuentra ubicado en la manzana 1, 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 escalera 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 m<sup>2</sup> a 200.00 m<sup>2</sup> en lotes unifamiliares con una urbanización por etapas de tipo **aérea**, por lo que de acuerdo



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"AMARA RESIDENCIAL"**

con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023** para fraccionamientos con las características antes descritas la urbanización por hectárea será de **\$ 1,399,210.42 (UN MILLÓN TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS 42/100 M.N.)**, por lo que el presupuesto total de obras de urbanización será de **\$ 3,026,567.14 (TRES MILLONES VEINTISEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 14/100 M.N.)**, desglosados de la siguiente manera:

- **Habitacional \$ 2,641,342.68 (DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 68/100 M.N.)**.
- **Vialidad: \$ 385,224.46 (TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 46/100 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.

**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 2023** 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 aérea; 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:

- **Habitacional \$ 792,402.80 (SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DOS PESOS 80/100 M.N.)**.
- **Vialidades: \$ 115,567.34 (CIENTO QUINCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 34/100 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.

**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 2023** para Condominios Industriales con cualesquiera tamaños de lote y/o unidad privativa, con una urbanización inmediata tipo subterránea la cantidad aplicada del **1.7%** del total de obras de urbanización antes del inicio de estas obras, por la cantidad de **\$ 51,451.64 (CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 64/100 M.N.)**, desglosados de la siguiente manera:



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"AMARA RESIDENCIAL"**

- **Habitacional \$ 44,902.82 (CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS DOS PESOS 82/100 M.N.).**
- **Vialidades: \$ 6,548.81 (SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO 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.

**31) La Junta Municipal de Agua y Saneamiento** con número de oficio Factibilidad **CF-FTB-152/23** con fecha 21 de julio de 2022, 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 2022, 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 realizar sondeos, 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 prolongar línea de agua recuperada (Línea Morada) de acuerdo con especificaciones de esta JMAS**, así como contar con cisterna o la infraestructura necesaria para almacenar agua tratada para el riego de sus áreas verdes, incluso para los casos que no hubiera la disponibilidad de agua recuperada.
- Cubrir los derechos correspondientes a la conexión y/o contratación, prestación y disfrute de los servicios de conformidad con la Tarifa para el cobro del servicio público para el año 2023 de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Juárez.
- Deberá contar con un punto de medición a la entrada de su desarrollo para lo cual debe elaborar un registro tipo de acuerdo con especificaciones constructivas e hidráulicas (piezas y materiales incluidas en el tren de medición y regulación) de esta JMAS.
- Deberá cubrir las aportaciones económicas necesarias proporcionales a su desarrollo para **Colector Fundadores \$67,594.94** por hectárea las cuales serán a favor de este organismo operador (Acta Tarifaria de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Juárez para Ejercicio Fiscal 2022).



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"AMARA RESIDENCIAL"**

- 32) La **Comisión Federal de Electricidad** con número de oficio **DP-I'JRV-802/2022** con fecha 05 de julio de 2022, que a la letra dice: existe **FACTIBILIDAD** para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al predio localizado en **NARIHUA Y MONTE TOLEDO, COL. EJIDO ZARAGOZA**, con una superficie de **21,637.243 m<sup>2</sup>** en esta Ciudad Juárez Chihuahua.
- 33) Mediante dictamen emitido por la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de la Dirección Jurídica con número de oficio **SA/JUR/HTB/1465/2023 de fecha 11 de mayo del 2023** se considera determinar **positivamente** la Autorización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar en a denominarse **"Amara Residencial"**.
- 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 aprueba el **Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar** a denominarse **"Amara Residencial"**, a ubicarse en Monte de Toledo #3358 al sureste de esta Ciudad, con una superficie total de **21,630.536 m<sup>2</sup>**, 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, REGIDORES MIEMBROS DE LA COMISIÓN REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS, COORDINADOR, SECRETARIO Y VOCAL respectivamente, para que en su debida oportunidad firmen y autoricen los planos que contienen el proyecto del fraccionamiento que ahora se autoriza.....

**Tercero:** Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 210, 237, 238, 256, 257, 258, 259, 268, 271 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y los artículos 28, 29, 31, 63, 71, 72 y 171 del Código Municipal vigente en la entidad, remítase el presente acuerdo al H. Ayuntamiento de Juárez para su aprobación en los términos de Ley.....



AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
"AMARA RESIDENCIAL"

REGIDOR ANTONIO DOMINGUEZ ALDERETE

COORDINADOR DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

REGIDORA ANA CARMEN ESTRADA GARCIA

SECRETARIA DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS



REGIDORA MIREYA PORRAS ARMENDARIZ

VOCAL DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

HONORABLE CUERPO  
DE REGIDORES