



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

Departamento: H. CUERPO DE
REGIDORES
Oficio: REG/ADA/136/2023

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 a la autorización Fraccionamiento Habitacional Campestre en Régimen de Propiedad en Condominio a denominarse "**Villas del Cielo**", ubicado en el Ojo de la Casa a un costado del poblado Samalayuca, el cual constara de **297 unidades privativas** y con una superficie total de 387,778.490 m2, a solicitud del C. Benjamin Fuentes Licon en su carácter de Representante legal de Grupo BEFUED, 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 17 DE NOVIEMBRE DEL 2023



**HONORABLE CUERPO
DE REGIDORES**

REGIDOR ANTONIO DOMINGUEZ ALDERETE
COORDINADOR DE LA COMISIÓN REVISORA FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS



17 NOV 2023

15:15

ACUSE DE RECIBIDO

**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL CAMPESTRE EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"VILLAS DEL CIELO"**

-----En Ciudad Juárez, Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, al día veintidós del mes de noviembre del año dos mil veintitrés -----

-----Visto para resolver el expediente formado con motivo de la solicitud presentada por el **C. Benjamín Fuentes Licon** en su carácter de representante legal de **Grupo BEFUED, S.A. de C.V.**, en la cual solicita la Autorización del Fraccionamiento Habitacional Campestre en Régimen de Propiedad en Condominio a denominarse "**Villas del Cielo**", el cual constara de **297 unidades privativas** a ubicarse en el Ojo de la Casa a un costado del poblado de Samalayuca, con una superficie total de **387,778.490 m²**, con una urbanización inmediata, a la cual le comunicamos lo siguiente:

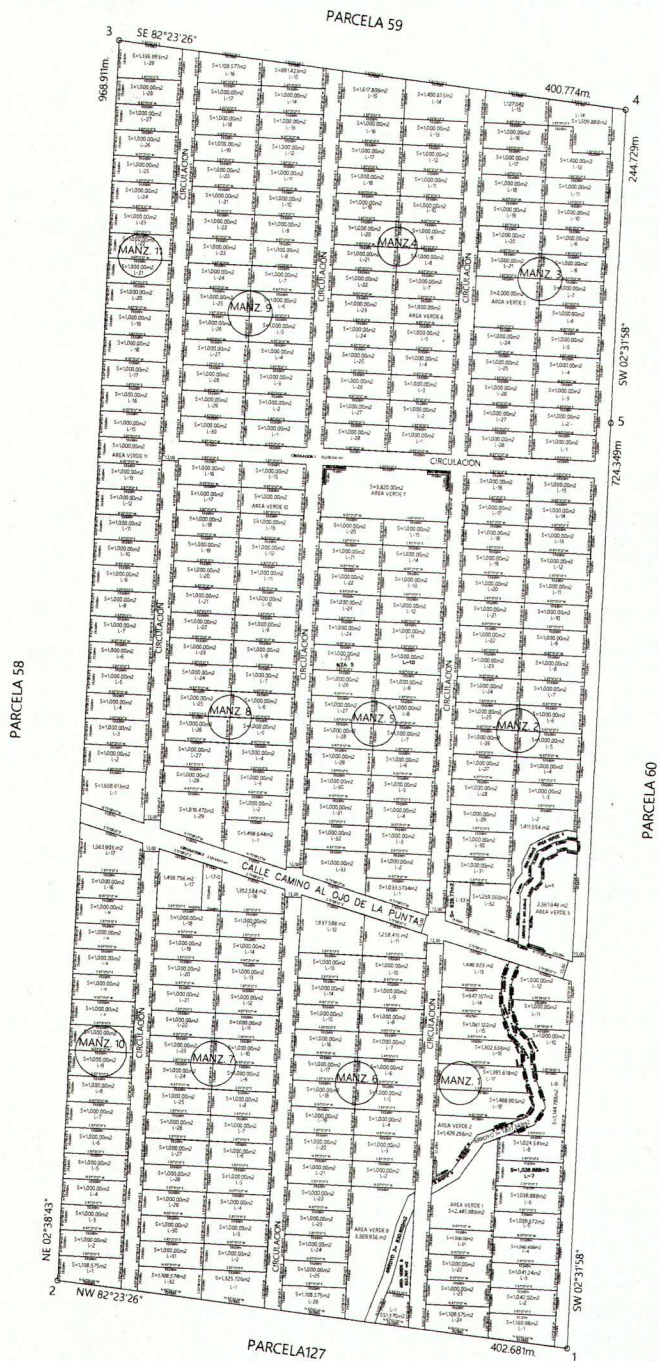
CONSIDERACIONES:

- 1) Respetar los lineamientos técnicos establecidos en la Licencia de Uso de Suelo No. **DGDU/LUS-2876/2023**, con fecha 30 de mayo de 2023, que fue expedida por esta Dirección para el predio con una zonificación de **AR (Área Rustica)**.
- 2) Se cumplió con los requisitos enunciados en la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (en lo sucesivo LAHOTDU) en su Art. 256.
- 3) El Proyecto de Lotificación del Conjunto Habitacional Campestre en Régimen de Propiedad en Condominio, cumple con los lineamientos técnicos establecidos en la normatividad vigente.
- 4) El área de **17,495.23 m²**, equivale a **5.29%**, correspondiente al área verde por lo que cumple con lo que señala el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población del Municipio de Juárez, Chih. (en lo sucesivo PDUS) para Fraccionamientos y Condominios dentro de esta zona.
- 5) El desglose de superficies con base en el dictamen **DGOP/6362/2023**, de fecha 26 de octubre de 2023, emitido por la Dirección General de Obras Públicas a través del Departamento de Topografía es el siguiente:

SUPERFICIE = 387,778.490 m2				V	COORDENADAS		COLDANTES
LADO		RUMBO	DISTANCIA		X	Y	
1	2	N 82°23'26" W	420.681	2	352,905.562	3,471,202.712	
2	3	N 02°38'43" E	968.911	3	352,506.427	3,471,256.035	PARCELA - 127
3	4	S 82°23'26" E	400.774	4	352,551.143	3,472,223.914	PARCELA - 58
4	5	S 02°31'58" W	244.729	5	352,948.388	3,472,170.843	PARCELA - 59
5	1	S 02°31'58" W	724.349	1	352,937.573	3,471,926.353	PARCELA - 60
					352,905.562	3,471,202.712	PARCELA - 60



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL CAMPESTRE EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"VILLAS DEL CIELO"**



SUPERFICIE = 387,778.490 m ²			V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
LADO	RUMBO	DISTANCIA		X	Y	
1	2	N 82°23'26" W	420.681 m.	352,905.562	3,471,202.712	
2	3	N 02°38'43" E	968.911 m.	352,506.427	3,471,256.035	PARCELA 127
3	4	S 82°23'26" E	400.774 m.	352,551.143	3,472,223.914	PARCELA 58
4	5	S 02°31'58" W	244.729 m.	352,948.388	3,472,170.843	PARCELA 59
5	1	S 02°31'58" W	724.349 m.	352,937.573	3,471,926.353	PARCELA 60
			1	352,905.562	3,471,202.712	PARCELA 60



AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL CAMPESTRE EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"VILLAS DEL CIELO"

AREAS PRIVATIVAS			
MANZANA 1			
LOTE	SUPERFICIE	USO	% PRO INDIVISO
1	1,160.980	HAB	0.379
2	1,042.020	HAB	0.340
3	1,041.24	HAB	0.340
4	1,040.456	HAB	0.339
5	1,039.672	HAB	0.339
6	1,038.888	HAB	0.339
7	1,038.104	HAB	0.339
8	1,024.541	HAB	0.334
9	1,114.788	HAB	0.373
10	1,000.000	HAB	0.326
11	1,000.000	HAB	0.326
12	1,000.000	HAB	0.326
13	1,446.923	HAB	0.472
14	947.107	HAB	0.309
15	1,061.122	HAB	0.346
16	1,032.638	HAB	0.425
17	1,395.618	HAB	0.455
18	1,488.905	HAB	0.485
21	1,000.000	HAB	0.326
22	1,000.000	HAB	0.326
23	1,000.000	HAB	0.326
24	1,108.575	HAB	0.362
TOTAL= 24,321.592			

AREAS PRIVATIVAS			
MANZANA 2			
LOTE	SUPERFICIE	USO	% PRO INDIVISO
2	1,411.554	HAB	0.460
3	1,000.000	HAB	0.326
4	1,000.000	HAB	0.326
5	1,000.000	HAB	0.326
6	1,000.000	HAB	0.326
7	1,000.000	HAB	0.326
8	1,000.000	HAB	0.326
9	1,000.000	HAB	0.326
10	1,000.000	HAB	0.326
11	1,000.000	HAB	0.326
12	1,000.000	HAB	0.326
13	1,000.000	HAB	0.326
14	1,000.000	HAB	0.326
15	1,000.000	HAB	0.326
16	1,000.000	HAB	0.326
17	1,000.000	HAB	0.326
18	1,000.000	HAB	0.326
19	1,000.000	HAB	0.326
20	1,000.000	HAB	0.326
21	1,000.000	HAB	0.326
22	1,000.000	HAB	0.326
23	1,000.000	HAB	0.326
24	1,000.000	HAB	0.326
25	1,000.000	HAB	0.326
26	1,000.000	HAB	0.326
27	1,000.000	HAB	0.326
28	1,000.000	HAB	0.326
29	1,000.000	HAB	0.326
30	1,000.000	HAB	0.326
31	1,000.000	HAB	0.326
32	1,259.560	HAB	0.411
33	629.770	HAB	0.205
TOTAL=32,300.884			



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL CAMPESTRE EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"VILLAS DEL CIELO"**

AREAS PRIVATIVAS			
MANZANA 3			
LOTE	SUPERFICIE	USO	% PRO INDIVISO
1	1,000.000	HAB	0.326
2	1,000.000	HAB	0.326
3	1,000.000	HAB	0.326
4	1,000.000	HAB	0.326
5	1,000.000	HAB	0.326
6	1,000.000	HAB	0.326
7	1,000.000	HAB	0.326
8	1,000.000	HAB	0.326
9	1,000.000	HAB	0.326
10	1,000.000	HAB	0.326
11	1,000.000	HAB	0.326
12	1,400.000	HAB	0.457
14	1,509.888	HAB	0.492
15	1,127.041	HAB	0.368
16	1,000.000	HAB	0.326
17	1,000.000	HAB	0.326
18	1,000.000	HAB	0.326
19	1,000.000	HAB	0.326
20	1,000.000	HAB	0.326
21	1,000.000	HAB	0.326
24	1,000.000	HAB	0.326
25	1,000.000	HAB	0.326
26	1,000.000	HAB	0.326
27	1,000.000	HAB	0.326
28	1,000.000	HAB	0.326
TOTAL= 26,036.929			

AREAS PRIVATIVAS			
MANZANA 4			
LOTE	SUPERFICIE	USO	% PRO INDIVISO
1	1,000.000	HAB	0.326
2	1,000.000	HAB	0.326
3	1,000.000	HAB	0.326
4	1,000.000	HAB	0.326
5	1,000.000	HAB	0.326
7	1,000.000	HAB	0.326
8	1,000.000	HAB	0.326
9	1,000.000	HAB	0.326
10	1,400.000	HAB	0.326
11	1,000.000	HAB	0.326
12	1,000.000	HAB	0.326
13	1,000.000	HAB	0.326
14	1,400.650	HAB	0.456
15	1,617.809	HAB	0.527
16	1,000.000	HAB	0.326
17	1,000.000	HAB	0.326
18	1,000.000	HAB	0.326
19	1,000.000	HAB	0.326
20	1,000.000	HAB	0.326
21	1,000.000	HAB	0.326
22	1,000.000	HAB	0.326
23	1,000.000	HAB	0.326
24	1,000.000	HAB	0.326
25	1,000.000	HAB	0.326
26	1,000.000	HAB	0.326
27	1,000.000	HAB	0.326
28	1,000.000	HAB	0.326
TOTAL= 28,018.464			



AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL CAMPESTRE EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"VILLAS DEL CIELO"

AREAS PRIVATIVAS			
MANZANA 5			
LOTE	SUPERFICIE	USO	% PRO INDIVISO
1	1,033.573	HAB	0.336
2	1,000.000	HAB	0.326
3	1,000.000	HAB	0.326
4	1,000.000	HAB	0.326
5	1,000.000	HAB	0.326
6	1,000.000	HAB	0.326
7	1,000.000	HAB	0.326
8	1,000.000	HAB	0.326
9	1,000.000	HAB	0.326
10	1,000.000	HAB	0.326
11	1,000.000	HAB	0.326
12	1,000.000	HAB	0.326
13	1,000.000	HAB	0.326
14	1,000.000	HAB	0.326
15	1,000.000	HAB	0.326
20	1,000.000	HAB	0.326
21	1,000.000	HAB	0.326
22	1,000.000	HAB	0.326
23	1,000.000	HAB	0.326
24	1,000.000	HAB	0.326
25	1,000.000	HAB	0.326
26	1,000.000	HAB	0.326
27	1,000.000	HAB	0.326
28	1,000.000	HAB	0.326
29	1,000.000	HAB	0.326
30	1,000.000	HAB	0.326
31	1,000.000	HAB	0.326
32	1,000.000	HAB	0.326
33	1,354.400	HAB	0.442
TOTAL= 29,387.973			

AREAS PRIVATIVAS			
MANZANA 6			
LOTE	SUPERFICIE	USO	% PRO INDIVISO
1	551.370	SERV	0.180
2	1,000.000	HAB	0.326
3	1,000.000	HAB	0.326
4	1,000.000	HAB	0.326
5	1,000.000	HAB	0.326
6	1,000.000	HAB	0.326
7	1,000.000	HAB	0.326
8	1,000.000	HAB	0.326
9	1,000.000	HAB	0.326
10	1,000.000	HAB	0.326
11	1,258.415	HAB	0.410
12	1,937.5880	HAB	0.632
13	1,000.000	HAB	0.326
14	1,000.000	HAB	0.326
15	1,000.000	HAB	0.326
16	1,000.000	HAB	0.326
17	1,000.000	HAB	0.326
18	1,000.000	HAB	0.326
19	1,000.000	HAB	0.326
20	1,000.000	HAB	0.326
21	1,000.000	HAB	0.326
22	1,000.000	HAB	0.326
23	1,000.000	HAB	0.326
24	1,000.000	HAB	0.326
25	1,000.000	HAB	0.326
26	1,108.575	HAB	0.362
TOTAL= 26,855.948			



AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL CAMPESTRE EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"VILLAS DEL CIELO"

AREAS PRIVATIVAS			
MANZANA 7			
LOTE	SUPERFICIE	USO	% PRO INDIVISO
1	1,325.726	HAB	0.432
2	1,000.000	HAB	0.326
3	1,000.000	HAB	0.326
4	1,000.000	HAB	0.326
5	1,000.000	HAB	0.326
6	1,000.000	HAB	0.326
7	1,000.000	HAB	0.326
8	1,000.000	HAB	0.326
9	1,000.000	HAB	0.326
10	1,000.000	HAB	0.326
11	1,000.000	HAB	0.326
12	1,000.000	HAB	0.326
13	1,000.000	HAB	0.326
14	1,000.000	HAB	0.326
15	1,000.000	HAB	0.326
16	1,302.584	HAB	0.425
17	1,456.756	HAB	0.475
17-O	525.000	HAB	0.171
18	1,000.000	HAB	0.326
19	1,000.000	HAB	0.326
20	1,000.000	HAB	0.326
21	1,000.000	HAB	0.326
22	1,000.000	HAB	0.326
23	1,000.000	HAB	0.326
24	1,000.000	HAB	0.326
25	1,000.000	HAB	0.326
26	1,000.000	HAB	0.326
27	1,000.000	HAB	0.326
28	1,000.000	HAB	0.326
29	1,000.000	HAB	0.326
30	1,000.000	HAB	0.326
31	1,000.000	HAB	0.326
32	1,108.574	HAB	0.361
TOTAL= 33,718.640			

TOPOGRAFIA CD. JUAREZ, CHIH.			
AREAS PRIVATIVAS			
MANZANA 8			
LOTE	SUPERFICIE	USO	% PRO INDIVISO
1	1,498.644	HAB	0.489
2	1,000.000	HAB	0.326
3	1,000.000	HAB	0.326
4	1,000.000	HAB	0.326
5	1,000.000	HAB	0.326
6	1,000.000	HAB	0.326
7	1,000.000	HAB	0.326
8	1,000.000	HAB	0.326
9	1,000.000	HAB	0.326
10	1,000.000	HAB	0.326
11	1,000.000	HAB	0.326
12	1,000.000	HAB	0.326
13	1,000.000	HAB	0.326
15	1,000.000	HAB	0.326
16	1,000.000	HAB	0.326
17	1,000.000	HAB	0.326
18	1,000.000	HAB	0.326
19	1,000.000	HAB	0.326
20	1,000.000	HAB	0.326
21	1,000.000	HAB	0.326
22	1,000.000	HAB	0.326
23	1,000.000	HAB	0.326
24	1,000.000	HAB	0.326
25	1,000.000	HAB	0.326
26	1,000.000	HAB	0.326
27	1,000.000	HAB	0.326
28	1,000.000	HAB	0.326
28	1,000.000	HAB	0.326
29	1,819.472	HAB	0.593
TOTAL= 29,318.116			



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL CAMPESTRE EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"VILLAS DEL CIELO"**

AREAS PRIVATIVAS MANZANA 9			
LOTE	SUPERFICIE	USO	% PRO INDIVISO
1	1,000.000	HAB	0.326
2	1,000.000	HAB	0.326
3	1,000.000	HAB	0.326
4	1,000.000	HAB	0.326
5	1,000.000	HAB	0.326
6	1,000.000	HAB	0.326
7	1,000.000	HAB	0.326
8	1,000.000	HAB	0.326
9	1,000.000	HAB	0.326
10	1,000.000	HAB	0.326
11	1,000.000	HAB	0.326
12	1,000.000	HAB	0.326
13	1,000.000	HAB	0.326
14	1,000.000	HAB	0.326
15	891.423	HAB	0.291
16	1,108.577	HAB	0.362
17	1,000.000	HAB	0.326
18	1,000.000	HAB	0.326
19	1,000.000	HAB	0.326
20	1,000.000	HAB	0.326
21	1,000.000	HAB	0.326
22	1,000.000	HAB	0.326
23	1,000.000	HAB	0.326
24	1,000.000	HAB	0.326
25	1,000.000	HAB	0.326
26	1,000.000	HAB	0.326
27	1,000.000	HAB	0.326
28	1,000.000	HAB	0.326
29	1,000.000	HAB	0.326
30	1,000.000	HAB	0.326
TOTAL= 30,000.000			

AREAS PRIVATIVAS MANZANA 10			
LOTE	SUPERFICIE	USO	% PRO INDIVISO
1	1,108.575	HAB	0.362
2	1,000.000	HAB	0.326
3	1,000.000	HAB	0.326
4	1,000.000	HAB	0.326
5	1,000.000	HAB	0.326
6	1,000.000	HAB	0.326
7	1,000.000	HAB	0.326
8	1,000.000	HAB	0.326
9	1,000.000	HAB	0.326
10	1,000.000	HAB	0.326
11	1,000.000	HAB	0.326
12	1,000.000	HAB	0.326
13	1,000.000	HAB	0.326
14	1,000.000	HAB	0.326
15	1,000.000	HAB	0.326
16	1,000.000	HAB	0.326
17	1,563.903	HAB	0.510
TOTAL= 17,672.478			

AREAS PRIVATIVAS MANZANA 11			
LOTE	SUPERFICIE	USO	% PRO INDIVISO
1	1,658.913	HAB	0.541
2	1,000.000	HAB	0.326
3	1,000.000	HAB	0.326
4	1,000.000	HAB	0.326
5	1,000.000	HAB	0.326
6	1,000.000	HAB	0.326
7	1,000.000	HAB	0.326
8	1,000.000	HAB	0.326
9	1,000.000	HAB	0.326
10	1,000.000	HAB	0.326
11	1,000.000	HAB	0.326
12	1,000.000	HAB	0.326
13	1,000.000	HAB	0.326
15	1,000.000	HAB	0.326
16	1,000.000	HAB	0.326
17	1,000.000	HAB	0.326
18	1,000.000	HAB	0.326
19	1,000.000	HAB	0.326
20	1,000.000	HAB	0.326
21	1,000.000	HAB	0.326
22	1,000.000	HAB	0.326
23	1,000.000	HAB	0.326
24	1,000.000	HAB	0.326
25	1,000.000	HAB	0.326
26	1,000.000	HAB	0.326
27	1,000.000	HAB	0.326
28	1,000.000	HAB	0.326
29	1,336.993	HAB	0.436
TOTAL= 28,995.906			



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL CAMPESTRE EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"VILLAS DEL CIELO"**

ÁREAS COMUNES		
UNIDAD	ÁREA	PORCENTAJE
ÁREA VERDE 1	2,445.986 m ²	3.00 %
ÁREA VERDE 2	1,429.296 m ²	1.80%
ÁREA VERDE 3	2,561.949 m ²	3.20 %
ÁREA VERDE 4	856.198 m ²	1.10 %
ÁREA VERDE 5	2,000.00 m ²	2.50%
ÁREA VERDE 6	1,000.00 m ²	1.20%
ÁREA VERDE 7	3,820.00 m ²	4.90%
ÁREA VERDE 8	633.797 m ²	0.80 %
ÁREA VERDE 9	3,309.956 m ²	4.10 %
ÁREA VERDE 10	1,000.00 m ²	1.20%
ÁREA VERDE 11	1,000.000 m ²	1.20%
CIRCULACION 1	35,500.041 m ²	43.70%
CIRCULACION 2	21,819.885 m ²	26.90 %
ARROYO 1	1,837.343 m ²	2.260 %
ARROYO 2	841.319 m ²	1.037%
ARROYO 3	830.602 m ²	1.230%
CONTENEDOR 1	47.933 m ²	0.059%
CONTENEDOR 2	37.256 m ²	0.046%
CONTENEDOR 3	90.000 m ²	0.110%
CONTENEDOR 4	90.000 m ²	0.110%
TOTAL =	81,151.560 m ²	100.000%

ÁREAS PRIVATIVAS			
MANZANAS			
MANZ.	SUPERFICIE	USO	% PRO INDIVISO
1	24,321.592	HAB	7.90
2	32,300.884	HAB	10.50
3	26,036.929	HAB	8.50
4	28,018.464	HAB	9.10
5	29,387.973	HAB	9.60
6	26,855.948	HAB	8.80
7	33,718.641	HAB	11.00
8	29,318.116	HAB	9.60
9	30,000.000	HAB	9.80
10	17,672.478	HAB	5.80
11	28,995.906	HAB	9.50
SUP. TOTAL = 306,626.930			100.00

CONDOMINIO		
UNIDAD	ÁREA	PORCENTAJE
PRIVATIVA	306,626.930m ²	79.111 %
COMUN	81,151.560 m ²	20.889 %
SUP. TOTAL	387,778.490 m ²	100 %

6) La Dirección General de Protección Civil con número de oficio DGPC/DNT/2255/2023 de fecha 27 de septiembre de 2023, a la letra dice: **ésta 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 pozos para la extracción de agua del subsuelo de forma estratégica, así mismo para la liberación de la fianza de terminación de obras de urbanización, deberá presentar ante esta oficina solicitud para la inspección correspondiente.
 - La instalación eléctrica en todo el condominio, así como en las obras de urbanización deberá ser certificada por una unidad de verificación en la materia.
 - Las instalaciones de gas en cada una de las viviendas deberán ser supervisadas y certificadas por una unidad de verificación en la materia.
 - Se deberán resolver los escurrimientos pluviales de acuerdo con el plan de Desarrollo Urbano y el Plan sectorial de Manejo de aguas Pluviales, dentro del predio a desarrollar.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL CAMPESTRE EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"VILLAS DEL CIELO"**

- 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 deberá 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 condominio, 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.

- 7) **La Dirección General de Servicios Públicos** a través del **Departamento de Limpia** con número de oficio **DGSP/DL/0117/2023** de fecha 13 de octubre de 2023, que a la letra dice:
*Esta dirección llevo a cabo una nueva revisión de la documentación anexa al oficio de referencia, concluyendo que **no existe inconveniente en expedir el Dictamen Técnico de Aseo Urbano solicitado**; en caso de llegar a requerir el servicio público de recolección de basura 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 adecuado para depositar los residuos sólidos que se generen, colocándolos en lugares de fácil acceso para que maniobre el personal recolector, los depósitos serán colocados en el interior del inmueble y por ningún motivo se permitirá hacerlo en la vía pública. La Dirección de Limpia se coordinará con la Dirección de Obras Públicas, para que los nuevos edificios y centros comerciales, señalen claramente la ubicación de los contenedores para basura. Los contenedores deberán ser metálicos sin fugas de líquidos, con tapas, acordes a las especificaciones que fije la dirección, sin perjuicio de cumplir con las demás condiciones de seguridad e higiene que establece el Reglamento, la Ley estatal de salud, la Ley de Equilibrio Ecológico del estado de Chihuahua y el Reglamento Municipal de Ecología y Protección al Ambiente para el Municipio de Juárez.

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



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL CAMPESTRE EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"VILLAS DEL CIELO"**

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. Para la disposición final de basura del condominio deberá contar con contenedores de 200 lts., con tapa y asignar un sitio para la colocación de dichos contenedores, que no afecte áreas circundantes y que el mencionado sitio sea de fácil y rápido acceso para el personal recolector que presente el servicio, de acuerdo con el Reglamento de Aseo y Regeneración Urbana del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua.
 6. Que se cumplan con las disposiciones de banquetas, anchos mínimos de calles y calles cerradas o sin proyección de prolongación que rematen en un retorno de acuerdo Dirección General de Desarrollo Urbano y demás disposiciones aplicables.
- 8) **El Municipio de Juárez se deslinda de toda responsabilidad respecto de la obligación de recolección de basura por lo que respecta a Condominios en particular, obligándose única y exclusivamente a prestar el servicio de recolección de basura en el área previamente destinada para este fin**, asumiendo el promotor la obligación de incluir esta cláusula en el Reglamento que establezcan disposiciones a que se sujetan los condóminos que formaran parte del condominio que aquí se autoriza.

DISPOSICIONES A OBSERVAR:

- 1) El solicitante deberá colocar por su cuenta la nomenclatura de las calles y los señalamientos viales horizontales y verticales de las vialidades exteriores y áreas de circulación interiores.
- 2) Se deberá dejar libre de cualquier obstrucción a las banquetas y andadores exteriores y áreas de circulación internas (incluyendo los transformadores de C.F.E. de pedestal, arbotantes, hidrantes, arborización y señalización vertical), así como dejar rampas en las esquinas y áreas de acceso público. De acuerdo al **Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez y sus Normas Técnicas Complementarias** en su Artículo 64, del mismo modo **deberán contar con un ancho mínimo de 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.
- 3) Deberá de contemplar en el desarrollo del Conjunto Habitacional, bardas perimetrales con una altura mínima de 1.60 mts, en todos los casos que los patios posteriores de las viviendas colinden con vialidades primarias, secundarias o colectoras, esto con el fin de evitar la distorsión de la buena imagen urbana. **Así como contemplar bardas comunes con una altura mínima de 1.60 m**



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL CAMPESTRE EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"VILLAS DEL CIELO"**

en las áreas verdes, donde se colinda directamente con lotes habitacionales, esto para evitar que los vecinos se recorran o tengan acceso directo a esta.

- 4) En la colindancia directa con los usos existentes deberá contar con su propio muro de contención en el caso de que al momento de construir las nuevas plataformas estas queden arriba o abajo de nivel de las bardas existentes, también deberá de contar con su propia barda perimetral en estos tramos para evitar conflicto con los vecinos. **Deberán de tomarse todas las precauciones necesarias al momento de iniciar los trabajos correspondientes de acuerdo al Artículo 340 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez y sus Normas Técnicas Complementarias. Condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar la protocolización para la firma de escrituras.**
- 5) Para delimitar las circulaciones interiores y vialidades exteriores se deberán construir guarniciones de concreto hidráulico.
- 6) Respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el **Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, Atlas de Riesgos Naturales y Antropogénicos**, en lo correspondiente al manejo y control del agua pluvial, así como al diseño de vasos de captación y/o de aquellas obras de captación e infiltración pluvial dentro o fuera del fraccionamiento que se requieran para asegurar a la población civil que habite el fraccionamiento la ausencia de riesgo por inundación.
 - Complementar la estructura principal tales como todas aquellas estructuras hidráulicas necesarias complementarias a la estructura principal como bocas de tormenta, pozos de absorción.
 - Garantizar el manejo de los escurrimientos pluviales dentro del predio, evitando que el tirante de agua máximo rebase el nivel de la corona u hombros del (los) vaso (s) de captación o que el agua se quede en las calles.
- 7) Los pozos de absorción deberán de cumplir con todo lo indicado en **el RDUS sección primera, de los Vasos de Captación Pluvial, Artículo 190 del párrafo I hasta el IX, quedando condicionado al momento de solicitar la protocolización para la firma de escrituras.**
- 8) **Debido a que este proyecto solo contempla lotes urbanizados, quedará condicionado a resolver los escurrimientos pluviales de cada una de las Unidades Privativas al momento de ingresar el trámite para la aprobación de la Licencia de Construcción para la construcción de vivienda.**
- 9) Las áreas verdes no deberán de tener tirantes de agua mayor a los 0.50 m, por lo que se deberá de garantizar a través de las estructuras hidráulicas el manejo de los escurrimientos pluviales y de solución dentro del predio **(deberá de contar con una pendiente mínima y no realizar un escalón, esto por seguridad de los usuarios).**
- 10) Deberá realizar la estructura vial para la zona de acuerdo a lo establecido en el PDUS; Así como complementar el estudio para la integración del proyecto con las vialidades existentes y planteadas en su proyecto conforme al Artículo 107, Sección III, de la Movilidad Urbana Sostenible de acuerdo a la LDUS; **quedará condicionada a que se entregue al momento en el que sea aprobada la conformación del centro de población. Deberá resolver la estructura vial fuera del**



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL CAMPESTRE EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"VILLAS DEL CIELO"**

predio mediante un Convenio de Transferencia de Potencial Urbano con el Municipio de Juárez, en el lugar y tiempo que se establezcan en el mismo.

- 11) ARTÍCULO 108.-** Las secciones viales para cada tipo de fraccionamiento se establecen en el Capítulo VI de la Vialidad del presente Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible vigente (Párrafo tercero). En todo fraccionamiento el propietario estará obligado a ejecutar las obras de urbanización completas, tanto de las calles que comprenda como de los medios cuerpos de las vialidades que limitan el Fraccionamiento y de las necesarias para ligar los servicios urbanos del Fraccionamiento con los de la ciudad, por lo que estas obras formarán parte integral de la Recepción de las obras de urbanización del Fraccionamiento Habitacional Campestre en Régimen de Propiedad en Condominio "Villas del Cielo". **Quedará condicionada a que se entregue al momento en el que sea aprobada la conformación del centro de población. Deberá resolver la estructura vial fuera del predio mediante un Convenio de Transferencia de Potencial Urbano con el Municipio de Juárez, en el lugar y tiempo que se establezcan en el mismo.**
- Nota.** Se deberán de resolver los escurrimientos pluviales que se generen en todas las vialidades antes mencionadas, así como la instalación de alumbrado público, arborización, señalización vertical, horizontal y la construcción de banquetas de concreto hidráulico.
- 12)** Para delimitar las calles exteriores y las circulaciones interiores se deberán construir guarniciones de concreto hidráulico.
- 13)** Presenta acreditación en factibilidad de servicio vigente mediante el **título de concesión número 06CHI132597/34AMGE99** por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) para dar cumplimiento con lo estipulado en el inciso III del artículo 234 de la sección Primera, Capítulo Tercero de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en materia de dotación de servicios (agua potable) para los desarrollos de tipo habitacional.
- 14)** Presenta acreditación en factibilidad de servicio vigente mediante el **acta de entrega recepción Folio 0042/2022** emitido por la Comisión Federal de Electricidad (**CFE**) para dar cumplimiento con lo estipulado en el inciso IV artículo 234 de la sección Primera, Capítulo Tercero de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en materia de ejecución de las obras de urbanización que le correspondan de acuerdo con el proyecto autorizado y con las especificaciones técnicas establecidas por la comisión.
- 15)** El Fraccionamiento Habitacional Campestre en Régimen de Propiedad en Condominio con una urbanización inmediata de tipo **aérea**, por lo que de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023** para fraccionamientos y/o condominios con las características antes descritas la urbanización por hectárea será de **\$ 1,299,266.80 (UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 80/100 M.N.)**, por lo que el presupuesto total de obras de urbanización será de **\$ 50,382,771.78 (CINCUENTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN PESOS PESOS 78/100 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 realice el pago correspondiente ante cajas de la Tesorería Municipal.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL CAMPESTRE EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"VILLAS DEL CIELO"**

- 16) Liquidar a la **TESORERÍA MUNICIPAL** por concepto de permiso de **obras de urbanización** de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023** para Fraccionamientos y/o Condominios Campestres con **una urbanización inmediata de tipo aérea**, la cantidad aplicada del **1.7%** total de obras de urbanización antes del inicio de estas obras, por la cantidad de \$ **856,507.12 (OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SIETE PESOS 12/100 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.
- 17) Deberá de plantar árboles nativos o endémicos, de tres o más años de desarrollo, en el desarrollo, adecuado para el ecosistema en el que se encuentre, de acuerdo al **Art. 92, inciso O**, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, **condicionado al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización para la firma de escrituras.**
- 18) Deberá garantizarse invariablemente en todo momento el acceso para el personal y el equipo del Departamento de Bomberos, Rescate y Protección Civil y demás cuerpos de emergencia que así lo requieran, debiendo existir un claro mínimo de 4 metros por 4 metros de altura esto para que ingresen en caso de ser necesario los vehículos de los diferentes servicios de emergencias (Bomberos, Rescate) o colocar estructuras que no cuenten con marco en la parte superior garantizando así la libre altura.
- 19) Mediante dictamen emitido por la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de la Dirección Jurídica con número de oficio SA/JUR/HTB/2434/2023 de fecha 17 de noviembre del 2023 se considera determinar **positivamente** la Autorización del Fraccionamiento Habitacional Campestre en Régimen de Propiedad en Condominio a denominarse **"Villas del Cielo"**.
- 20) Aprobado que sea el Fraccionamiento Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio por el H. Ayuntamiento, se tendrá por aprobado el permiso para la venta de unidades privativas a que se refiere el Art 8. Fracción IV Reglamento Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Chih.

RESOLUTIVOS

Primero: Basados en todos los puntos antes mencionados se **considera factible técnicamente** la autorización del Fraccionamiento Habitacional Campestre en Régimen de Propiedad en Condominio denominado **"Villas del Cielo"**, por lo que solicitamos sean inscritos cada uno de los puntos antes descritos, y de igual forma se proceda a dar cumplimiento con la **LAHOTDU** en su **Art. 256**.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL CAMPESTRE EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"VILLAS DEL CIELO"**

Segundo: - Se autoriza a los CC. PRESIDENTE MUNICIPAL, 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.....

REGIDOR ANTONIO DOMÍNGUEZ 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 CUEPO
DE REGIDORES