



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

25 MAR 2024
11:00am

SECRETARÍA DEL H.
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/060/2024

ACUSE DE RECIBIDO

**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"JARDINES DE MARGOT"**

-----En Ciudad Juárez, Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, **al día veintisiete del mes de marzo del año dos mil veinticuatro** -----

-----Visto para resolver el expediente formado con motivo de la solicitud presentada por el **C. Ramón Isaac Flores Silva** en su carácter de propietario del desarrollo, en la cual solicita la Autorización del Fraccionamiento Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio a denominarse "**Jardines de Margot**", el cual constara de **15 unidades privativas** a ubicarse en Av. 16 de septiembre, en esta Ciudad, con una superficie total de **1,067.100 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-5969/2021** con fecha 11 de enero de 2022, que fue expedida por esta Dirección para el predio con una zonificación de **SH-4/60 (Servicios y Habitacional)**.
- 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) Que se acreditó la propiedad mediante las escrituras debidamente inscritas bajo los números de **inscripción 120, libro 7148, sección primera. Folio real 2135694**.
- 4) El Proyecto de Lotificación del Conjunto Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio, cumple con los lineamientos técnicos establecidos en la normatividad vigente.
- 5) El área de **88.875 m²**, equivale a **8.33%**, 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.
- 6) La **Dirección General de Obras Públicas** mediante el oficio **DGOP/7394/2024** emitido por el **Departamento de Topografía** realizó la ratificación de medidas y colindancias, que a la letra dice:

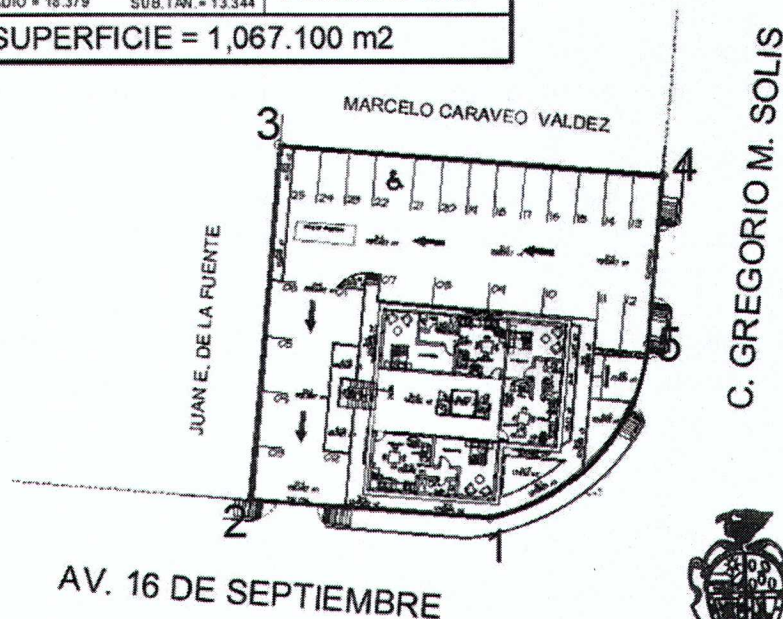


**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"JARDINES DE MARGOT"**

CUADRO DE CONSTRUCCION				
LADO		RUMBO	DISTANCIA	COLINDANTE
EST	PV			
1	2	N 85°20'20.53" W	21.797	AV. 16 DE SEPTIEMBRE
2	3	N 04°28'00.00" E	32.248	JUAN ENRIQUE DE LA FUENTE
3	4	S 85°23'39.67" E	35.004	MARCELO CARAVEO VALDEZ
4	5	S 04°35'26.35" W	15.125	CALLE GREGORIO M. SOLIS
5	1	S 42°03'27.32" W	21.596	AV. 16 DE SEPTIEMBRE Y CALLE GREGORIO M. SOLIS
C-1		CENTRO DE CURVA DELTA = 71°57'48.49" L.C. = 23.084 RADIO = 18.379 SUB.TAN. = 13.344		
SUPERFICIE = 1,067.100 m2				

Polígono general con una superficie de 1,067.100 m2, se anexa polígono y desglose de área

CUADRO DE CONSTRUCCION				
LADO		RUMBO	DISTANCIA	COLINDANTE
EST	PV			
1	2	N 85°20'20.53" W	21.797	AV. 16 DE SEPTIEMBRE
2	3	N 04°28'00.00" E	32.248	JUAN ENRIQUE DE LA FUENTE
3	4	S 85°23'39.67" E	35.004	MARCELO CARAVEO VALDEZ
4	5	S 04°35'26.35" W	15.125	CALLE GREGORIO M. SOLIS
5	1	S 42°03'27.32" W	21.596	AV. 16 DE SEPTIEMBRE Y CALLE GREGORIO M. SOLIS
C-1		CENTRO DE CURVA DELTA = 71°57'48.49" L.C. = 23.084 RADIO = 18.379 SUB.TAN. = 13.344		
SUPERFICIE = 1,067.100 m2				



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



AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"JARDINES DE MARGOT"

AREAS GENERALES	
SUPERFICIE TOTAL	1,067.00 m ²
AREAS PRIVATIVAS:	1,062.025 m ²
-PLANTA BAJA	186.669 m ²
-PRIMER NIVEL	218.839 m ²
-SEGUNDO NIVEL	218.839 m ²
-TERCER NIVEL	218.839 m ²
-CUARTO NIVEL	218.839 m ²
AREAS COMUNES PLANTA BAJA:	880.431 m ²
-AREAS VERDES	88.857 m ²
-CUBO DE INSTALACIONES AI-1	3.24 m ²
-ELEVADOR ELEV	5.785 m ²
-ESCALERAS ESC-1	7.908 m ²
-CONTENEDORES DE BASURA	17.451 m ²
-AREA DE BANQUETAS	159.363 m ²
-AREA DE CIRCULACION →	285.827 m ²
-AREA DE ESTACIONAMIENTO	18.000 m ²
AREAS COMUNES PRIMER NIVEL	65.589 m ²
-ESCALERAS ESC-2	7.908 m ²
-PASILLO 1	48.656 m ²
-ELEVADOR ELEV	5.785 m ²
-CUBO DE INSTALACIONES AI-1	3.24 m ²
AREAS COMUNES SEGUNDO NIVEL	65.589 m ²
-ESCALERAS ESC-3	7.908 m ²
-PASILLO 2	48.656 m ²
-ELEVADOR ELEV	5.785 m ²
-CUBO DE INSTALACIONES AI-1	3.24 m ²
AREAS COMUNES TERCER NIVEL	65.589 m ²
-ESCALERAS ESC-4	7.908 m ²
-PASILLO 3	48.656 m ²
-ELEVADOR ELEV	5.785 m ²
-CUBO DE INSTALACIONES AI-1	3.24 m ²
AREAS COMUNES CUARTO NIVEL	57.681 m ²
-PASILLO 4	48.656 m ²
-ELEVADOR ELEV	5.785 m ²
-CUBO DE INSTALACIONES AI-1	3.24 m ²



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"JARDINES DE MARGOT"**

AREAS PRIVATIVAS					
Nivel	Departamento	Construccion	% INDIVISO	Estacionamiento	
P.B.	D-1	62.227 m ²	5.859%	# 1	12.00 m ²
	D-2	60.617 m ²	5.708%	# 2	12.00 m ²
	D-3	63.825 m ²	6.010%	# 3	12.00 m ²
1	D-4	69.141 m ²	6.510%	# 4	12.00 m ²
	D-5	72.951 m ²	6.869%	# 5	12.00 m ²
	D-6	76.747 m ²	7.226%	# 6	12.00 m ²
2	D-7	69.141 m ²	6.510%	# 7 Y #8	24.00 m ²
	D-8	72.951 m ²	6.869%	# 9 Y #10	24.00 m ²
	D-9	76.747 m ²	7.226%	# 11 Y #12	24.00 m ²
3	D-10	69.141 m ²	6.510%	# 13 Y #14	25.00 m ²
	D-11	72.951 m ²	6.869%	# 15 Y #16	25.00 m ²
	D-12	76.747 m ²	7.226%	# 17 Y #18	25.00 m ²
4	D-13	69.141 m ²	6.510%	# 19 Y #20	25.00 m ²
	D-14	72.951 m ²	6.869%	# 21 Y #23	25.00 m ²
	D-15	76.747 m ²	7.226%	# 24 Y #25	25.00 m ²
TOTAL		1,062.025 m ²	100.00%	24 cajones	294.00 m ²

SUPERFICIES DE AREAS COMUNES	INDIVISO
------------------------------	----------

BANQUETA	B-1	104.883 m ²	10.624 m ²
BANQUETA	B-2	54.480 m ²	
TOTAL		159.363 m ²	

AREA DE ESTACIONAMIENTOS 1 CAJON DISCAP.	18.00 m ²	1.20 m ²
--	----------------------	---------------------

AREA VERDE	A-1	21.330 m ²	5.924 m ²
AREA VERDE	A-2	2.340 m ²	
AREA VERDE	A-3	20.588 m ²	
AREA VERDE	A-4	2.394 m ²	
AREA VERDE	A-5	13.47 m ²	
AREA VERDE	A-6	13.648 m ²	
AREA VERDE	A-7	15.087 m ²	
TOTAL		88.875 m ²	

AREA DE CIRCULACIONES	C-1	285.827 m ²	19.055 m ²
-----------------------	-----	------------------------	-----------------------

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





AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"JARDINES DE MARGOT"

CUADRO DE CONSTRUCCION

SUPERFICIE DE TERRENO	1,067.100 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	1,062.025 m ²
-PLANTA BAJA	186.669 m ²
-PRIMER NIVEL	218.839 m ²
-SEGUNDO NIVEL	218.839 m ²
-TERCER NIVEL	218.839 m ²
-CUARTO NIVEL	218.839 m ²
AREAS COMUNES P.B.	34.384 m ²
AREA VERDE	88.875 m ²
AREA DE BANQUETA	159.363 m ²
ESTACIONAMIENTO-CIRCULACION	303.827 m ²

7) La Dirección General de Protección Civil con número de oficio DGPC/DNT/2192/2023 de fecha 18 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:**

- ☐ Se recomienda instalar extintores en áreas comunes, de tipo y capacidad según los materiales a proteger con su respectivo señalamiento alusivo, los cuales deberán contar con el holograma de autorización de STPS, otorgado a los prestadores de servicio de este giro.
- ☐ Se recomienda que se coloquen detectores de humo en cada departamento, que funcionen con pila alcalina de 9 volts.
- ☐ Se deberá cumplir con lo que establece la NOM 001-SEDE-2005, relativo a instalaciones eléctricas.
- ☐ Se recomienda colocar lámparas de alumbrado de emergencia en lugares estratégicos, que estén conectadas a la corriente eléctrica alterna y cuenten con batería de respaldo respectiva.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"JARDINES DE MARGOT"**

- ☐ Se recomienda colocar señalamientos de ruta de evacuación en lugares estratégicos en todas las áreas.
 - ☐ La tubería conductora de gas deberá de ser de tubo negro, cedula según la presión del combustible a través del tubo, además de pintarse de color amarillo tráfico, de acuerdo al código de colores vigente.
 - ☐ Además de las salidas principales se recomienda que existan salidas de emergencia con su señalamiento respectivo.
 - ☐ Así mismo, las líneas conductoras de gas que están conectadas a aparatos como: calentadores, estufas, calentadores de agua, etc., deberán ser de cobre o manguera de neopreno. La instalación de la tubería y líneas conductoras deberá ser certificada por una unidad de verificación autorizada.
 - ☐ Toda escalera existente deberá ser de material resistente al fuego, con escalones antiderrapantes y contar con pasamanos.
 - ☐ Se deberá cumplir con lo establecido en la NOM 001-STPS-2008, NOM 002-STPS-2010, NOM 004-STPS-1999, NOM 017-STPS-2008 y NOM 031-STPS-2011, relativo a medidas de seguridad aplicables durante la construcción de un inmueble.
 - ☐ Se deberán hacer efectivas todas las medidas de seguridad señaladas en los planos presentados ante esta Dirección.
1. Se deberá instalar un hidrante contra incendios a la entrada del condominio, esto en caso de no existir ninguno en un radio de 80 metros.
 2. Se deberán respetar las servidumbres o zonas de protección de drenes, cables de alta tensión, gasoductos, acequias, vías férreas, etc., además de no obstruir escurrimientos pluviales naturales de la zona, estos deberán ser dirigidos hacia un vaso de captación o pozo de absorción dentro del predio a desarrollar para no afectar a terceros, 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.

8) La Dirección General de Servicios Públicos a través del Departamento de Limpia con número de oficio **DGSP/DL/0102/2023** de fecha 13 de septiembre 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.*



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"JARDINES DE MARGOT"**

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.

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

1. Los accesos (entradas y salidas), deberán tener una distancia libre mínima de 4.50 mts de ancho y 4 mts de altura, así como calles y pasajes para permitir el acceso del servicio, esto último de acuerdo con la opinión técnica de las autoridades competentes en materia.
2. El Fraccionamiento para recibir el servicio de recolección, deberá contar con el 50% de las casas habitadas, de acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
3. Los elementos accesorios de casetas de acceso, vigilancia o mecanismos automatizados de ingreso no deben limitar los metros solicitados ni restringir la entrada a los vehículos destinados a la recolección de basura de acuerdo con el 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.

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



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"JARDINES DE MARGOT"**

- 9) 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 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



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"JARDINES DE MARGOT"**

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 su construcción.**
- 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 respetar la estructura vial propuesta 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; de conformidad con lo siguiente:
- **Av. 16 de Septiembre** vialidad de transporte público **T-3**, que colinda al sur del predio, siendo una sección total de 19.50 m distribuidos de la siguiente manera: con dos arroyos viales de 6.00 m y el otro de 3.00 m, un carril de servicio para transporte público de 3.50 m, una estación de 2.20m y banquetas a cada lado de la sección de 2.40 m c/u.
 - **Calle Gregorio M. Solís** vialidad local, que colinda al poniente del predio, siendo una sección total de 17.70 m. distribuidos de la siguiente manera con un arroyo de 12.60 m. y banquetas a los costados de 2.55 m.
- 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



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"JARDINES DE MARGOT"**

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 Conjunto Habitacional en Régimen de Condominio **"Jardines de Margot"**.

- En la **Avenida 16 de Septiembre** vialidad primaria **T-3**, que colinda al sur del predio, deberá realizar los trabajos de urbanización y reposición de banquetas, señalización horizontal y vertical, siendo una sección total de 19.50 m distribuidos de la siguiente manera: con dos arroyos viales de 6.00 m y el otro de 3.00 m, un carril de servicio para transporte público de 3.50 m, una estación de 2.20 m y banquetas a cada lado de la sección de 2.40 m c/u. Además, tendrá que hacer los trabajos de arborización y mantenimiento de jardines de lluvia a 300 m de radio a la redonda. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de realizar la protocolización del Condominio en Escritura Pública, lo anterior por ser de orden público y su acceso principal.**
- **Calle Gregorio M. Solís** vialidad local, deberá realizar los trabajos de urbanización y reposición de banquetas, señalización horizontal y vertical, siendo una sección total de 17.70 m distribuidos de la siguiente manera: con un arroyo de 12.60m y banquetas a los costados de la sección de 2.55 m c/u. Además, tendrá que hacer los trabajos de arborización y mantenimiento de jardines de lluvia a 300 m de radio a la redonda. **Quedando condicionado al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico de la protocolización para la firma de escrituras.**

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) La Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS) emite factibilidad de servicios con número de oficio **CF-FTB-173/23** de fecha 28 de septiembre de 2023, 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 la estipulado en el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial respecto a la problemática **Pluvial de la Zona** y solucionar el **escurrimiento**



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"JARDINES DE MARGOT"**

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).
- 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 2022 de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Juárez.**

- 14) La **Comisión Federal de Electricidad (CFE)** con número de oficio **DP-I'EHM-470/2023**, con fecha del 25 de abril de 2023, que a la letra dice: existe **FACTIBILIDAD** para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al predio, localizado en Av. 16 de Septiembre No. 2379 y Calle Gregorio M. Solis No. 4422, con una Superficie de 1,067.00 m² en Ciudad Juárez, Chihuahua.
- 15) 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.**
- 16) 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.
- 17) Mediante dictamen emitido por la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de la Dirección Jurídica con número de oficio SA/JUR/HTB/66/2024 de fecha 11 de enero del 2024 se considera determinar **positivamente** la Autorización del Fraccionamiento Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio a denominarse "**Jardines de Margot**".
- 18) Aprobado que sea el Conjunto 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** la autorización del Conjunto Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio denominado "**Jardines de Margot**", a ubicarse en Av. 16 de septiembre con una superficie de 1,067.10 m².

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



Gobierno Municipal 2021-2024

HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/060/2024

**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"JARDINES DE MARGOT"**

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 en régimen de propiedad en condominio que ahora se autoriza.....

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

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