



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ



SECRETARÍA DEL
AYUNTAMIENTO

DE

SE

EL

AYUNTAMIENTO

DE

JUÁREZ

CR/008/2025

06 FEB 2025
10:40am

Gobierno Municipal 2024-2027 **HOUSE DE RECIBIDO**

Cd. Juárez, Chih., a 12 de febrero de 2025.

AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR A DENOMINARSE “CERRADAS SAN ÁNGEL 4” ETAPAS 1 Y 2.

-----En Ciudad Juárez, Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, al día doce del mes de febrero del año dos mil veinticinco -----

Visto para resolver el expediente formado con motivo de la solicitud presentada por el **Arq. Miguel Ángel Morán Cruz** en su carácter de Representante Legal de la persona Moral denominada Ruba Desarrollos S.A. de C.V., en donde solicita la autorización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a denominarse “**Cerradas San Ángel 4**” etapas 1 y 2 el cual constará de **308 Lotes Habitacionales Unifamiliares**, a ubicarse en la prolongación de la calle Cerrada de San Ángel, al suroriente de esta Ciudad, con una superficie total de **65,972.620 m²**, a lo cual le comunicamos lo siguiente:

Antecedentes:

- 1) Se cumplió con los requisitos enunciados en la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua** en su **Art. 284** (en lo sucesivo **LAHOTDUS**).
- 2) El Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento, cumple con los lineamientos técnicos establecidos en la normatividad vigente.
- 3) El área de **3,186.380 m²** que cede al H. Ayuntamiento, correspondiente a **4.83%** Donación Municipal, correspondiente al área verde por lo que cumple con lo que señala el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población del Municipio de Juárez, Chihuahua, (en lo sucesivo el PDUS) para fraccionamientos dentro de esta zona.
- 4) El área de **3,958.376 m²** que cede al H. Ayuntamiento, correspondiente a **6.00%** Donación Municipal, correspondiente al área para equipamiento por lo que cumple con lo que señala el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población del Municipio de Juárez, Chihuahua, (en lo sucesivo el PDUS) para fraccionamientos dentro de esta zona.

5) Que se acreditó la propiedad mediante las escrituras debidamente inscritas bajo los números de **inscripción 127, libro 6042, sección primera. Folio real 3108063.**

6) Que, en reunión de la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, realizada el día 06 de febrero de 2025, se autorizó emitir dictamen en sentido positivo.

Considerandos:

- 1)** Respetar y dar cumplimiento a lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo con número de oficio **DGDU/LUS-1939/2024**, con fecha de 20 de febrero de 2024, misma que se expidió con zonificación permitida de **HEP1-40** (Habitacional Ecológica Pluvial).
- 2)** Respetar y dar cumplimiento a lo establecido en el oficio emitido por Servicios Educativos del Estado de Chihuahua **148/2024, con fecha 18 de julio de 2024** para “CERRADAS SAN ANGEL 2, CERRADAS SAN ANGEL 3 Y CERRADAS SAN ANGEL 4”, con el fin de contar con cobertura educativa de nivel básico en correspondencia a la demanda potencial generada en el sector sur oriente de la ciudad en el cual se encuentra enclavado el polígono se requiere lo siguiente:
 - Contemplar la donación el predio ubicado en la **Manzana 28, del Fracc. Cerradas San Ángel Etapa 3**, Clave catastral 1-759-004-001, con una superficie total de 7, 266.217 m² para la instalación de un servicio escolar de nivel primaria
 - Donación anticipada de los tres predios colindantes catalogados como equipamiento en el proyecto “Cerradas San Ángel 3” del desarrollo de Grupo Ruba, identificados como Cerradas San Ángel 2, 3 y 4 respectivamente.

- **Manzana 22 a** Equipamiento **Cerradas San Ángel 2**, del fraccionamiento Cerradas San Ángel 3 etapa 1, con una superficie de **2,722.538 m²**
- **Manzana 22 b** Equipamiento **Cerradas San Ángel 3**, del fraccionamiento Cerrada San Ángel 3 Etapa 1, con una superficie de **5,318.245 m²**.
- **Manzana 22 c** Equipamiento **Cerradas San Ángel 4**, del fraccionamiento Cerrada San Ángel 3 Etapa 1, con una superficie de **3,958.376 m²**.

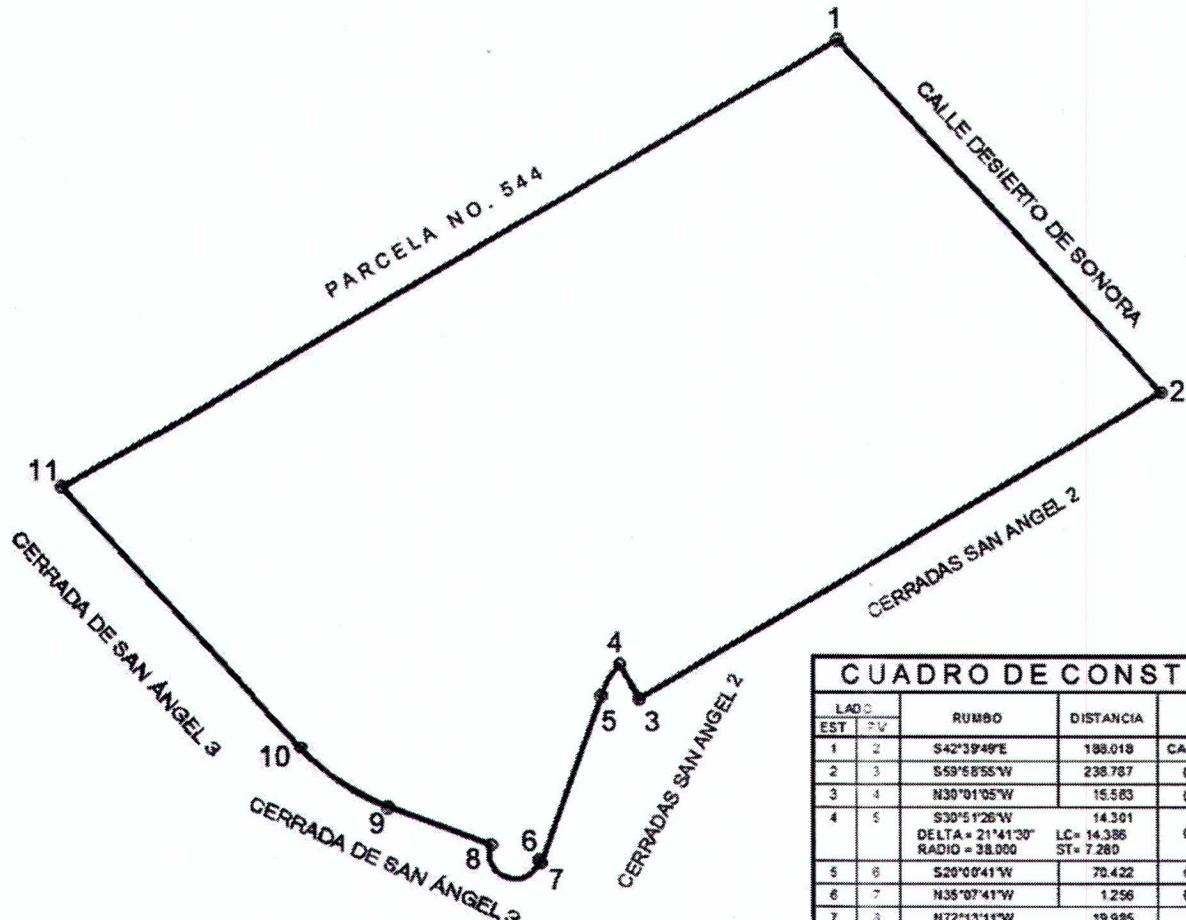
3) El desglose de superficies con base en el Dictamen Técnico de Topografía con número de oficio **DGOP/0466/2024** con fecha 31 de octubre de 2024, emitido por la **Dirección General de Obras Públicas** a través de **Departamento de Topografía**, es el siguiente:

| CUADRO DE CONSTRUCCIÓN | | | | |
|--|----|---|-------------------------------------|--------------------------|
| LADO | | RUMBO | DISTANCIA | COLINDANTE |
| EST | PV | | | |
| 1 | 2 | S42°39'49"E | 188.018 | CALLE DESIERTO DE SONORA |
| 2 | 3 | S59°58'55"W | 238.787 | CERRADA SAN ANGEL 2 |
| 3 | 4 | N30°01'05"W | 15.583 | CERRADA SAN ANGEL 2 |
| 4 | 5 | S30°51'26"W DELTA = 21°41'30" RADIO = 38.000 | 14.301 LC= 14.386 ST= 7.280 | CERRADA SAN ANGEL 2 |
| 5 | 6 | S20°00'41"W | 70.422 | CERRADA SAN ANGEL 2 |
| 6 | 7 | N35°07'41"W | 1.256 | CERRADA SAN ANGEL 2 |
| 7 | 8 | N72°13'11"W DELTA = 184°27'44" RADIO = 10.000 | 19.985 LC= 32.195 ST= 256.672 | CERRADA SAN ANGEL 3 |
| 8 | 9 | N69°59'19"W | 42.515 | CERRADA SAN ANGEL 3 |
| 9 | 10 | N56°19'34"W DELTA = 27°19'29" RADIO = 89.000 | 42.044 LC= 42.445 ST= 21.634 | CERRADA SAN ANGEL 3 |
| 10 | 11 | N42°39'49"W | 137.505 | CERRADA SAN ANGEL 3 |
| 11 | 1 | N60°03'02"E | 353.672 | PARCELA N. 544 |
| SUPERFICIE = 65,972.620 m² | | | | |

ADMINISTRACIÓN
MUNICIPAL

Polígono general con una superficie de 65,972.620 m², se anexa polígono y desglose de áreas

4) *... en suyo conocimiento.*



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

| LADO EST P.V | RUMBO | DISTANCIA | COLINDANTE |
|--------------------|---|-------------------------------------|--------------------------|
| 1 2 | S42°39'49"E | 188.018 | CALLE DESIERTO DE SONORA |
| 2 3 | S59°58'55"W | 238.787 | CERRADAS SAN ANGEL 2 |
| 3 4 | N30°01'05"W | 15.583 | CERRADAS SAN ANGEL 2 |
| 4 5 | S30°12'26"W DELTA = 21°41'30" RADIO = 38.000 | 14.301 LC= 14.385 ST= 7.260 | CERRADAS SAN ANGEL 2 |
| 5 6 | S20°09'41"W | 79.422 | CERRADAS SAN ANGEL 2 |
| 6 7 | N35°07'41"W | 1.256 | CERRADAS SAN ANGEL 2 |
| 7 8 | N72°13'11"W DELTA = 184°27'44" RADIO = 10.000 | 19.985 LC= 32.195 ST= 256.672 | CERRADA SAN ANGEL 3 |
| 8 9 | N69°59'19"W | 42.515 | CERRADA SAN ANGEL 3 |
| 9 10 | N58°19'34"W DELTA = 27°19'29" RADIO = 89.000 | 42.044 LC= 42.445 ST= 21.834 | CERRADA SAN ANGEL 3 |
| 10 11 | N42°39'49"W | 137.505 | CERRADAS SAN ANGEL 3 |
| 11 1 | N60°03'02"E | 353.672 | PARCELA NO. 544 |

SUPERFICIE = 65,972.620 m²



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2024-2027

| CERRADAS SAN ANGEL 4 ETAPA 1 | | |
|------------------------------|------|--------------|
| MANZANA | LOTE | HABITACIONAL |
| 23 | 22 | 122.500 |
| 23 | 23 | 122.500 |
| 23 | 24 | 122.500 |
| 23 | 25 | 122.500 |
| 23 | 26 | 122.500 |
| 23 | 27 | 122.500 |
| 23 | 28 | 122.500 |
| 23 | 29 | 122.500 |
| 23 | 30 | 122.500 |
| 23 | 31 | 122.500 |
| 23 | 32 | 123.064 |
| 23 | 33 | 129.272 |
| TOTAL DE MANZANA | | 1,477.336 |
| MANZANA | LOTE | HABITACIONAL |
| 27 | 1 | 154.576 |
| 27 | 2 | 122.500 |
| 27 | 3 | 122.500 |
| 27 | 4 | 122.500 |
| 27 | 5 | 122.500 |
| 27 | 6 | 122.500 |
| 27 | 7 | 122.500 |
| 27 | 8 | 122.500 |
| 27 | 9 | 122.500 |
| 27 | 10 | 122.500 |
| 27 | 11 | 122.500 |
| 27 | 12 | 122.500 |
| 27 | 13 | 122.500 |
| 27 | 14 | 122.500 |
| 27 | 15 | 122.500 |
| 27 | 16 | 122.500 |
| 27 | 17 | 201.543 |
| TOTAL DE MANZANA | | 2,193.619 |

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/008/2025

| MANZANA | LOTE | HABITACIONAL |
|------------------|------|--------------|
| 28 | 1 | 154.576 |
| 28 | 2 | 122.500 |
| 28 | 3 | 122.500 |
| 28 | 4 | 122.500 |
| 28 | 5 | 122.500 |
| 28 | 6 | 122.500 |
| 28 | 7 | 122.500 |
| 28 | 8 | 122.500 |
| 28 | 9 | 122.500 |
| 28 | 10 | 122.500 |
| 28 | 11 | 122.500 |
| 28 | 12 | 122.500 |
| 28 | 13 | 122.500 |
| 28 | 14 | 122.500 |
| 28 | 15 | 122.500 |
| 28 | 16 | 122.500 |
| 28 | 17 | 202.599 |
| 28 | 18 | 160.329 |
| 28 | 19 | 122.500 |
| 28 | 20 | 122.500 |
| 28 | 21 | 122.500 |
| 28 | 22 | 122.500 |
| 28 | 23 | 122.500 |
| 28 | 24 | 122.500 |
| 28 | 25 | 122.500 |
| 28 | 26 | 122.500 |
| 28 | 27 | 122.500 |
| 28 | 28 | 122.500 |
| 28 | 29 | 122.500 |
| 28 | 30 | 122.500 |
| 28 | 31 | 122.500 |
| 28 | 32 | 122.500 |
| 28 | 33 | 122.500 |
| 28 | 34 | 196.476 |
| TOTAL DE MANZANA | | 4,388.980 |



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2024-2027

| MANZANA | LOTE | HABITACIONAL |
|------------------|------|--------------|
| 29 | 1 | 135.207 |
| 29 | 2 | 122.500 |
| 29 | 3 | 122.500 |
| 29 | 4 | 122.500 |
| 29 | 5 | 122.500 |
| 29 | 6 | 122.500 |
| 29 | 7 | 122.500 |
| 29 | 8 | 122.500 |
| 29 | 9 | 122.500 |
| 29 | 10 | 122.500 |
| 29 | 11 | 122.500 |
| 29 | 12 | 122.500 |
| 29 | 13 | 122.500 |
| 29 | 14 | 122.500 |
| 29 | 15 | 145.194 |
| 29 | 16 | 149.861 |
| 29 | 17 | 122.500 |
| 29 | 18 | 122.500 |
| 29 | 19 | 122.500 |
| 29 | 20 | 122.500 |
| 29 | 21 | 122.500 |
| 29 | 22 | 122.500 |
| 29 | 23 | 122.500 |
| 29 | 24 | 122.500 |
| 29 | 25 | 122.500 |
| 29 | 26 | 122.500 |
| 29 | 27 | 122.500 |
| 29 | 28 | 122.500 |
| 29 | 29 | 122.500 |
| 29 | 30 | 130.170 |
| TOTAL DE MANZANA | | 3,745.432 |

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/008/2025

CERRADAS SAN ANGEL 4 ETAPA 1

| MANZANA | LOTE | HABITACIONAL |
|---------|------|--------------|
| 30 | 1 | 135.207 |
| 30 | 2 | 122.500 |
| 30 | 3 | 122.500 |
| 30 | 4 | 122.500 |
| 30 | 5 | 122.500 |
| 30 | 6 | 122.500 |
| 30 | 7 | 122.500 |
| 30 | 8 | 122.500 |
| 30 | 9 | 122.500 |
| 30 | 10 | 122.500 |
| 30 | 11 | 122.500 |
| 30 | 12 | 122.500 |
| 30 | 13 | 122.500 |
| 30 | 14 | 123.208 |
| 30 | 15 | 142.505 |
| 30 | 16 | 150.918 |
| 30 | 17 | 122.500 |
| 30 | 18 | 122.500 |
| 30 | 19 | 122.500 |
| 30 | 20 | 122.500 |
| 30 | 21 | 122.500 |
| 30 | 22 | 122.500 |
| 30 | 23 | 122.500 |
| 30 | 24 | 122.500 |
| 30 | 25 | 122.500 |
| 30 | 26 | 122.500 |
| 30 | 27 | 122.500 |
| 30 | 28 | 122.500 |
| 30 | 29 | 122.500 |
| 30 | 30 | 130.170 |

TOTAL DE MANZANA 3,744.508



| MANZANA | LOTE | HABITACIONAL |
|------------------|------|--------------|
| 31 | 1 | 132.989 |
| 31 | 2 | 123.615 |
| 31 | 3 | 122.592 |
| 31 | 4 | 122.500 |
| 31 | 5 | 122.500 |
| 31 | 6 | 122.500 |
| 31 | 7 | 122.500 |
| 31 | 8 | 122.500 |
| 31 | 9 | 122.500 |
| 31 | 10 | 122.500 |
| 31 | 11 | 122.500 |
| 31 | 12 | 122.500 |
| 31 | 13 | 122.500 |
| 31 | 14 | 122.500 |
| 31 | 15 | 122.500 |
| 31 | 16 | 122.500 |
| 31 | 17 | 155.501 |
| TOTAL DE MANZANA | | 2,127.197 |

| MANZANA | LOTE | HABITACIONAL |
|---------|------|--------------|
| 32 | 1 | 160.218 |
| 32 | 2 | 122.500 |
| 32 | 3 | 122.500 |
| 32 | 4 | 122.500 |
| 32 | 5 | 122.500 |
| 32 | 6 | 122.500 |
| 32 | 7 | 122.500 |
| 32 | 8 | 122.500 |
| 32 | 9 | 122.500 |
| 32 | 10 | 122.500 |
| 32 | 11 | 122.500 |
| 32 | 12 | 122.500 |
| 32 | 13 | 122.500 |
| 32 | 14 | 122.500 |
| 32 | 15 | 122.500 |
| 32 | 16 | 122.500 |
| 32 | 17 | 122.500 |
| 32 | 18 | 122.500 |
| 32 | 19 | 122.500 |
| 32 | 20 | 122.500 |
| 32 | 21 | 122.500 |
| 32 | 22 | 122.500 |
| 32 | 23 | 122.500 |
| 32 | 24 | 122.500 |
| 32 | 25 | 122.500 |
| 32 | 26 | 122.500 |
| 32 | 27 | 122.500 |
| 32 | 28 | 122.500 |

| | | |
|------------------|-----------|-----------|
| TOTAL DE MANZANA | 3,467.718 | |
| MANZANA | LOTE | |
| 33 | 1 | 2872.221 |
| TOTAL DE MANZANA | | 2,872.221 |
| MANZANA | LOTE | |
| 34 | 1 | 314.159 |
| TOTAL DE MANZANA | | 314.159 |



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2024-2027

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/008/2025

CERRADAS SAN ANGEL 4 ETAPA 2

| MANZANA | LOTE | HABITACIONAL |
|------------------|------|--------------|
| 23 | 1 | 205.740 |
| 23 | 2 | 122.500 |
| 23 | 3 | 122.500 |
| 23 | 4 | 122.500 |
| 23 | 5 | 122.500 |
| 23 | 6 | 122.500 |
| 23 | 7 | 122.500 |
| 23 | 8 | 122.500 |
| 23 | 9 | 122.500 |
| 23 | 10 | 122.500 |
| 23 | 11 | 122.500 |
| 23 | 12 | 122.500 |
| 23 | 13 | 122.500 |
| 23 | 14 | 122.500 |
| 23 | 15 | 122.500 |
| 23 | 16 | 122.500 |
| 23 | 17 | 122.500 |
| 23 | 18 | 122.500 |
| 23 | 19 | 122.500 |
| 23 | 20 | 122.500 |
| 23 | 21 | 122.500 |
| TOTAL DE MANZANA | | 2,655.740 |
| MANZANA | LOTE | HABITACIONAL |
| 24 | 1 | 166.308 |
| 24 | 2 | 122.500 |
| 24 | 3 | 122.500 |
| 24 | 4 | 122.500 |
| 24 | 5 | 122.500 |
| 24 | 6 | 122.500 |
| 24 | 7 | 122.500 |
| 24 | 8 | 122.500 |
| 24 | 9 | 122.500 |
| 24 | 10 | 122.500 |
| 24 | 11 | 122.500 |
| 24 | 12 | 122.500 |
| 24 | 13 | 122.500 |
| 24 | 14 | 122.500 |
| 24 | 15 | 122.500 |
| 24 | 16 | 122.500 |
| 24 | 17 | 172.165 |
| TOTAL DE MANZANA | | 2,175.973 |

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

| MANZANA | LOTE | HABITACIONAL |
|------------------|------|--------------|
| 25 | 1 | 154.575 |
| 25 | 2 | 122.500 |
| 25 | 3 | 122.500 |
| 25 | 4 | 122.500 |
| 25 | 5 | 122.500 |
| 25 | 6 | 122.500 |
| 25 | 7 | 122.500 |
| 25 | 8 | 122.500 |
| 25 | 9 | 122.500 |
| 25 | 10 | 122.500 |
| 25 | 11 | 122.500 |
| 25 | 12 | 122.500 |
| 25 | 13 | 122.500 |
| 25 | 14 | 122.500 |
| 25 | 15 | 122.500 |
| 25 | 16 | 122.500 |
| 25 | 17 | 199.425 |
| 25 | 18 | 157.160 |
| 25 | 19 | 122.500 |
| 25 | 20 | 122.500 |
| 25 | 21 | 122.500 |
| 25 | 22 | 122.500 |
| 25 | 23 | 122.500 |
| 25 | 24 | 122.500 |
| 25 | 25 | 122.500 |
| 25 | 26 | 122.500 |
| 25 | 27 | 122.500 |
| 25 | 28 | 122.500 |
| 25 | 29 | 122.500 |
| 25 | 30 | 122.500 |
| 25 | 31 | 122.500 |
| 25 | 32 | 122.500 |
| 25 | 33 | 122.500 |
| 25 | 34 | 196.476 |
| TOTAL DE MANZANA | | 4,382.636 |

"2025, AÑO DEL BICENTENARIO DE LA PRIMERA CONSTITUCIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA"

"2025, AÑO DE LA MUJER INDÍGENA"



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2024-2027

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/008/2025

CERRADAS SAN ANGEL 4 ETAPA 2

| MANZANA | LOTE | HABITACIONAL |
|---------|------|--------------|
| 26 | 1 | 154.575 |
| 26 | 2 | 122.500 |
| 26 | 3 | 122.500 |
| 26 | 4 | 122.500 |
| 26 | 5 | 122.500 |
| 26 | 6 | 122.500 |
| 26 | 7 | 122.500 |
| 26 | 8 | 122.500 |
| 26 | 9 | 122.500 |
| 26 | 10 | 122.500 |
| 26 | 11 | 122.500 |
| 26 | 12 | 122.500 |
| 26 | 13 | 122.500 |
| 26 | 14 | 122.500 |
| 26 | 15 | 122.500 |
| 26 | 16 | 122.500 |
| 26 | 17 | 200.482 |
| 26 | 18 | 158.217 |
| 26 | 19 | 122.500 |
| 26 | 20 | 122.500 |
| 26 | 21 | 122.500 |
| 26 | 22 | 122.500 |
| 26 | 23 | 122.500 |
| 26 | 24 | 122.500 |
| 26 | 25 | 122.500 |
| 26 | 26 | 122.500 |
| 26 | 27 | 122.500 |
| 26 | 28 | 122.500 |
| 26 | 29 | 122.500 |
| 26 | 30 | 122.500 |
| 26 | 31 | 122.500 |
| 26 | 32 | 122.500 |
| 26 | 33 | 122.500 |
| 26 | 34 | 196.476 |

TOTAL DE MANZANA 4,384.750

| MANZANA | LOTE | HABITACIONAL |
|---------|------|--------------|
| 27 | 18 | 159.273 |
| 27 | 19 | 122.500 |
| 27 | 20 | 122.500 |
| 27 | 21 | 122.500 |
| 27 | 22 | 122.500 |
| 27 | 23 | 122.500 |
| 27 | 24 | 122.500 |
| 27 | 25 | 122.500 |
| 27 | 26 | 122.500 |
| 27 | 27 | 122.500 |
| 27 | 28 | 122.500 |
| 27 | 29 | 122.500 |
| 27 | 30 | 122.500 |
| 27 | 31 | 122.500 |
| 27 | 32 | 122.500 |
| 27 | 33 | 122.500 |
| 27 | 34 | 196.476 |

TOTAL DE MANZANA 2,193.249

| MANZANA | LOTE | HABITACIONAL |
|---------|------|--------------|
| 32 | 29 | 122.500 |
| 32 | 30 | 122.500 |
| 32 | 31 | 122.500 |
| 32 | 32 | 122.500 |
| 32 | 33 | 122.500 |
| 32 | 34 | 122.500 |
| 32 | 35 | 122.500 |
| 32 | 36 | 122.500 |
| 32 | 37 | 122.500 |
| 32 | 38 | 122.500 |
| 32 | 39 | 122.500 |
| 32 | 40 | 122.500 |
| 32 | 41 | 122.500 |
| 32 | 42 | 122.500 |
| 32 | 43 | 122.500 |
| 32 | 44 | 122.500 |
| 32 | 45 | 122.500 |

TOTAL DE MANZANA 2,082.500

| MANZANA | LOTE | POZO JMAS |
|---------|------|-----------|
| 35 | 1 | 463.079 |

TOTAL DE MANZANA 463.079



CERRADAS SAN ANGEL 4, ETAPA 1

| USO | SUPERFICIE | PORCENTAJE |
|----------------------|--------------------------|-------------------------|
| HABITACIONAL | 21,145.114m ² | 54.47% |
| DONACION | 3,186.380m ² | 8.21% |
| DESGLOSE DE DONACIÓN | area verde | 3,186.380m ² |
| | area jardinada | — |
| | captacion pluvial | — |
| | equipamiento | — |
| VIALIDAD | 14,488.776m ² | 37.32% |
| TOTAL DEL PREDIO | 38,819.946m ² | 100.00% |
| TOTAL VIVIENDAS | 168 | |

CERRADAS SAN ANGEL 4, ETAPA 2

| USO | SUPERFICIE | PORCENTAJE |
|----------------------|--------------------------|------------|
| HABITACIONAL | 17,874.42m ² | 65.83% |
| DONACION | — | 0.00% |
| DESGLOSE DE DONACIÓN | area verde | — |
| | area jardinada | — |
| | captacion pluvial | — |
| | equipamiento | — |
| POZO J.M.A.S. | 463.079m ² | 1.71% |
| VIALIDAD | 8,814.747m ² | 32.46% |
| TOTAL DEL PREDIO | 27,152.674m ² | 100.00% |
| TOTAL VIVIENDAS | 140 | |

CERRADAS SAN ANGEL 4

| USO | SUPERFICIE | PORCENTAJE |
|----------------------|--------------------------|-------------------------|
| HABITACIONAL | 39,019.530m ² | 59.15% |
| DONACION | 3,186.380m ² | 4.83% |
| DESGLOSE DE DONACIÓN | area verde | 3,186.380m ² |
| | area jardinada | — |
| | captacion pluvial | — |
| | equipamiento | — |
| POZO J.M.A.S. | 463.079m ² | 0.70% |
| VIALIDAD | 23,303.523m ² | 35.32% |
| TOTAL DEL PREDIO | 65,972.620m ² | 100.00% |
| TOTAL VIVIENDAS | 308 | |

El area de equipamiento se proveera en la manzana 22c del Fraccionamiento Cerradas San Angel 3

EQUIPAMIENTO

| USO | SUPERFICIE | PORCENTAJE |
|-----------------------|-------------------------|------------|
| DONACIÓN EQUIPAMIENTO | 3,958.376m ² | 6.00% |

- 5) Dar cumplimiento en tiempo y forma a cada una de las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o administrativas, establecidas.
- 6) Dictamen emitido por la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de la Dirección Jurídica con número de oficio **SA/JUR/HTB/180/2025, recibido en fecha 06 de febrero del 2025**, en donde se considera determinar **positivamente** la Autorización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a denominarse “**Cerradas San Ángel 4**” etapas 1 y 2.
- 7) 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:

- **Desierto de Sonora**, vialidad secundaria **S-47**, colindante al norponiente del predio siendo una sección total de 32.00 m, distribuidos de la siguiente manera: con dos arroyos de 8.00 m, acotamiento de 10.00 m y banquetas a los costados de la sección de 3.00 m c/u.
- **Vialidad colectora C-01**, colindante al poniente del predio siendo una sección total de 18.00 m, distribuidos de la siguiente manera: un arroyo vehicular de 11.00 m y banquetas a los costados de la sección de 3.50 m c/u.
- **Fundadores de América**, vialidad secundaria colindante al norte del predio siendo una sección total de 25.00 m, distribuidos de la siguiente manera: banquetas laterales de 3.00 m c/u, dos cuerpos viales de 8.00 m c/u y un camellón central de 3.00 m.

8) **ARTÍCULO 108.-** Las secciones viales para cada tipo de fraccionamiento se establecen en el Capítulo VI de la Vialidad (Párrafo tercero) del RDUS que a la letra dice: “En todo fraccionamiento el propietario estará obligado a ejecutar las obras de urbanización completas, tanto de las calles que comprenda como de los medios cuerpos de las vialidades que limitan el fraccionamiento, y de las necesarias para ligar los servicios urbanos del fraccionamiento con los de la ciudad...”. Por lo que estas obras formarán parte integral de la Recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento “**Cerradas San Ángel 4 Etapas 1 y 2**”.

- **Calle Desierto de Sonora**, vialidad secundaria **S-47**, deberá realizar los trabajos de urbanización de medio cuerpo correspondiente al colindante norponiente del predio, siendo una sección total de 32.00 m, distribuidos de la siguiente manera: con dos arroyos de 8.00 m, acotamiento de 10.00 m y banquetas a los costados de la sección de 3.00 m c/u. **Quedando**



condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras.

- **Vialidad colectora C-01**, deberá realizar los trabajos de urbanización de medio cuerpo correspondiente al colindante al oeste del predio siendo una sección total de 20.00 m, distribuidos de la siguiente manera: un arroyo vehicular de 15.00 m y banquetas a los costados de la sección de 2.50 m c/u. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras.**
- Fundadores de América, deberá realizar los trabajos de urbanización de medio cuerpo correspondiente al colindante norte del predio como lo marca la estrategia vial, siendo una sección total de 25.00m, distribuidos de la siguiente manera: banquetas laterales de 3.00 m c/u, dos cuerpos viales de 8.00 m c/u y un camellón central de 3.00 m. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras.**

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.

- 9) La aprobación del fraccionamiento habitacional unifamiliar no autoriza la operación de rejas de control vehicular sobre la calle de acceso, una vez que ésta sea de orden público, hasta haber agotado el procedimiento y requisitos establecidos en el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, en su Artículo 84 Bis.
- 10) Los accesos del fraccionamiento deberán contar con carriles libres, es decir estos no podrán ser confinados por ningún medio.

11) Dar cumplimiento a las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o Administrativas señaladas en los oficios por las siguientes Direcciones:

12) 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/242/2024, con fecha 19 de agosto de 2024**, realizó el Dictamen del Proyecto de Señalamiento Vial horizontal y vertical, para el Fraccionamiento habitacional a denominarse "**CERRADAS SAN ANGEL 4 ETAPAS 1 y 2**". La Dirección de Control de Tráfico, adscrita a la Coordinadora General de Seguridad Vial de la S.S.P.M., realizó la revisión del proyecto ingresado a esta Dirección, de la cual, emite Dictamen de aprobación de señalización vial para el Fraccionamiento antes mencionado, debiendo instalar las cantidades de señalamientos y pintura que a continuación se describen y se indican en el plano.

D I C T A M E N

| | | | |
|--|--------|---|---------------------|
| | SR-6 | ALTO CON NOMENCLATURA ARMADA TIPO SANDWICH | 15 PZAS |
| | SR-9 | LIMITE DE VELOCIDAD DE 30 KM/H | 4 PZAS |
| | SR-9 | LIMITE DE VELOCIDAD DE 50 KM/H | 1 PZAS |
| | SIT-32 | CRUCE PEATONAL | 19 PZAS |
| | SIT-37 | NIÑOS JUGANDO CON TABLERO ADICIONAL DE 30 KM/H | 3 PZAS |
| | M-6 | PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA EJE DE CALLES | 1353.24 ML |
| | M-6 | PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA EJE DE CALLES | 371.76 ML |
| | M-10 | PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA CRUCE PEATONAL DE TABLETA | 632 M ² |
| | M-7 | PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA DIVISIÓN DE CARRIL | 309.781 ML |
| | M-11 | PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA LÍNEA DE FRENADO | 49.8 M ² |
| | M-14 | PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA FLECHAS DIRECCIONALES DE PISO | 64 PZAS |
| | M-16 | PINTURA AMARILLA TRÁFICO PARA GUARNICIÓN EN ESQUINAS DE MANZANAS, ISLETAS, GLORIETAS Y CAMELLONES | 393 ML |

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 señalizar 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.

- 13) La Dirección General de Servicios Públicos** a través de la **Dirección de Parques y Jardines** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DPYJ/233/2024, de fecha 21 de agosto del 2024**, a la letra dice: "Esta Dirección realizó el seguimiento del trámite, así como la revisión del proyecto y de los planos **F-100, F-104, APL-01, AV-01, AV-02, AV-04**, así como los estudios Geotécnico, de Mecánica de Suelo e Hidrológico, determinando que cumplen satisfactoriamente con los requerimientos establecido por lo antes mencionado. Esta Dirección emite el **Dictamen Técnico de Parques y Jardines**, para la aprobación del Fraccionamiento Habitacional "**CERRADAS SAN ANGEL 4 ETAPAS 1 Y 2**", de manera **Positiva**.
- 14) La Dirección de Alumbrado Público** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DAP/009/2024, de fecha 12 de septiembre de 2024**, a la letra dice: "aprobamos el proyecto de Alumbrado Público del Fraccionamiento Habitacional a denominarse "Cerradas San Ángel 4 etapas 1 y 2", a ubicarse en la Calle Cerrada San Ángel y Calle Desierto de Sonora, 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".
- 15) La Comisión de Nomenclatura y Monumentos** con número de oficio **REG/AEGR/039/2024** de fecha 20 de marzo de 2024, a la letra dice: "En virtud de que satisface lo dispuesto en los Artículos 17, 18, 21 y 22 del Reglamento de Nomenclatura y Monumentos, así como de los demás aplicables, esta Comisión dictamina **A FAVOR** del nombre del anteproyecto a fraccionamiento y vías públicas propuestas por **Ruba Desarrollos S.A. de C.V.**, a ser:

Fraccionamiento: **CERRADAS SAN ANGEL 4**

Vías Públicas: **CERRADA DE DERBE NORTE, CERRADA DE EFESO NORTE, CERRADA DE DERBE SUR, CERRADA DE LISTRA SUR, CERRADA DE LISTRA NORTE, CERRADA DE ICONIO NORTE, CERRADA DE ICONIO SUR Y CERRADA DE PISIDIA.**

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

16) La Dirección General de Protección Civil emitió Dictamen con número de oficio **DGPC/DNT/1657/2024** de fecha 16 de agosto de 2024 a la letra dice: "esta Dirección **determina que es factible la realización de las obras en ese lugar, condicionado a que se cumpla con los siguientes dispositivos y medidas de seguridad**, en un plazo no mayor de 20 días antes del funcionamiento de las obras."

1. Se deberá instalar 2 hidratante contra incendios como mínimo, conectado a la red general de agua potable, el cual deberá 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 Cerrada de Éfeso Norte, frente al Lote 18, Manzana 27, tal como se muestra en el plano de Instalación Hidráulica 1/3 presentado.**
- **Sobre la Calle Cerrada de Éfeso Sur, frente al Lote 24, Manzana 13, tal como se muestra en el plano de Instalación Hidráulica 1/3 presentado.**
- El o los hidrantes deberán estar conectados a una tubería no menor de 4 pulgadas de diámetro o de acuerdo al plano de agua potable autorizado por la JMAS y presentado ante esta Dirección.
- La instalación eléctrica en todo el fraccionamiento, así como en las obras de urbanización deberá ser certificada por una unidad de verificación en la materia.

- Las instalaciones de gas en cada una de las viviendas deberán ser supervisadas y certificadas por una unidad de verificación en la materia.
- Se deberán resolver los escurrimientos pluviales de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano y el Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, dentro del predio a desarrollar.
- Se deberán colocar señalamientos alusivos a la peligrosidad de dichas instalaciones (Pozos de Absorción) en época de lluvias. Así mismo en el acceso del agua pluvial deberá contar con registros desarenadores, para evitar la basura, en el caso de no poder tener el manto permeable a la vista, se deberán instalar los tubos indicados hasta el área de permeabilidad de acuerdo al estudio y/o Análisis Hidrológico que se tenga.
- Se deberá poner especial atención en la topografía del terreno durante la construcción del fraccionamiento, para manejar los desniveles.

2. Análisis Hidrológico de la cuenca o subcuenca en que se encuentre el predio.

3. Se deberán respetar las servidumbres o zonas de protección de drenes, cables de alta tensión, gasoductos, acequias, vías Férreas, etc., tal y como lo indica el Plan Director de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez.

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

17) La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/0010/2024** de fecha 13 de septiembre de 2024, que a la letra dice: "**SE APRUEBA** el Estudio Técnico de Urbanización, única y exclusivamente del Fraccionamiento Habitacional "**CERRADAS SAN ANGEL 4 ETAPAS 1 Y 2**",

localizado sobre Av. Acacias entre Av. Jesús Macias Delgado y Blvd. Fundadores de Ciudad Juárez, de lo cual se menciona lo siguiente:"

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

Folio J.M.A.S.: **010 24**

Fecha:**15/02/24**

- El asfalto deberá ser PG 76-22 modificado con polímero.
- El riego de liga deberá ser ECR-65 con una razón de 0.4 a 0.6 lt/m²
- El riego de liga deberá ser ECI-60 con una razón de 1.2 a 1.5 lt/m²

18) La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/DU/9191/2024** de fecha de 2 de septiembre de 2024, en el cual se dictamina que se **autoriza el Dictamen Técnico de Arroyos y Diques** para el proyecto "**CERRADAS SAN ANGEL 4 ETAPAS 1 Y 2**", 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/**1651/2024**. Asimismo, de no iniciarse dentro de un plazo de **180** días, quedará sin efecto esta autorización.

19) La Dirección General de Servicios Públicos, a través del Departamento de Limpia emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DL/271/2024 de fecha 20 de diciembre de 2024**, que a la letra dice: "se concluyó por esta Dirección de Limpia como no factible expedir el Dictamen Técnico de Aseo Urbano solicitado, toda vez que de la revisión de la información anexa a los escritos petitorios se concluyó que no se cumplen con los lineamientos para poder hacer las maniobras por el personal recolector en el interior del fraccionamiento, ya que no cumple con el ancho libre mínimo requerido para tener un ingreso en tránsito seguro.

- 20) La moral Ruba Desarrollos S.A de C.V., se compromete por medio de una Carta Compromiso con fecha del 22 de enero del 2025,** que a la letra dice:
"Socializar el tema de la importancia de no obstruir la vía Pública para el servicio público de recolección de basura en los días de programación, concientizando a nuestros clientes de la importancia de mantener libres las vialidades al momento de estacionarse en esquinas para evitar el bloqueo al paso del camión de la recolección de basura; lo cual se les informara por escrito mediante Reglamento para el uso de Áreas de Vialidad, así como a través de las Asociaciones que constituimos y de los comités de vecinos establecidos de los fraccionamientos denominados "**Cerradas San Ángel 3 y Cerradas San Ángel 4**", lo anterior con el objetivo de que el servicio se le brinde a los habitantes de manera correcta y oportuna"
- 21) La Secretaría de Seguridad Pública Municipal** emite Dictamen de Factibilidad de Cobertura del Servicio de Seguridad Pública Municipal con número oficio **SSPM/CT/329/2024** de fecha 26 de agosto de 2024, en el cual determina que existe Factibilidad Positiva de la Cobertura de seguridad pública en "**CERRADAS SAN ANGEL 4 ETAPAS 1 Y 2**".
- 22) Las áreas municipales (áreas verdes)** deberán equiparse con tomas de agua, descarga de albañal, banquetas y guarniciones, además de que deberá respetar el proyecto de equipamiento de áreas verdes autorizado por la Dirección General de Servicios Públicos Municipales a través de la Dirección de Parques y Jardines debidamente señaladas en el presente dictamen técnico; asimismo se señalan las áreas de Donación Municipal, además de contar con sistema de riego dentro de las siguientes áreas a donar, asimismo éstas estarán ubicadas de acuerdo al plano de lotificación presentado para su autorización.

| Área Verde | |
|-------------------|--------------------------------|
| MANZANA | SUPERFICIE |
| 33 | 2,872.221 |
| 34 | 314.159 m² |
| Total | 3,186.380 m² |



- 23)** 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 colindan 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.**
- 24)** Se deberá de contemplar bardas municipales con una altura mínima de 2.00 m en las áreas verdes y áreas ajardinadas donde se colinda directamente con lotes habitacionales, esto para evitar que los vecinos se recorran o tengan acceso directo a esta.
- 25)** En la colindancia directa con los usos existentes deberá contar con su propio muro de contención en el caso de que al momento de construir las nuevas plataformas estas queden arriba o abajo del nivel de las bardas existentes, también deberá de contar con su propia barda perimetral en estos tramos para evitar conflicto con los vecinos. **Deberán de tomarse todas las precauciones necesarias al momento de iniciar los trabajos correspondientes de acuerdo al Artículo 340 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez y sus Normas Técnicas Complementarias. Condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar la protocolización para la firma de escrituras, de acuerdo a la etapa donde se encuentre.**
- 26)** 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).**
- 27)** 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.

- 28)** Las vialidades del fraccionamiento deberán ser construidas a base de Pavimento Asfáltico **PG 76-22 modificado con polímero, riego de impregnación ECI-60 1.2 al 1.5 lt/m², riego de liga ECR-65 0.4 a 0.6 lt/m²**, sellado de poro con rodillo y neumática.
- 29)** 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**.
- 30)** Respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el **Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, Atlas de Riesgos Naturales y Antropogénicos**; así como al **Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Chihuahua vigente** RDUS, en lo correspondiente al manejo y control del agua pluvial así como al diseño de vasos de captación y/o de aquellas obras de captación e infiltración pluvial dentro o fuera del fraccionamiento que se requieran para asegurar a la población civil que habite el fraccionamiento la ausencia de riesgo por inundación.

- I. Dentro de este Plan en su capítulo VII.3.3, “refiere que, en las acciones relativas a la edificación, entendiéndose para este efecto, las acciones que impliquen el acondicionamiento del espacio para asentamiento humano mediante la construcción, demolición, ampliación, rehabilitación de inmuebles, incluyendo las vías públicas y parques, se atenderá a la problemática específica que presente la superficie objeto de la acción urbana en materia de agua pluvial”.
- II. Los parámetros de diseño estarán fundamentados en este plan y deberán atender las estrategias generales del mismo.
- III. Toda obra que se realice, deberá contar con un proyecto de manejo de los escurrimientos pluviales o de aquellos terrenos que presenten

condiciones de pre-existencia o cuyas características impliquen un riesgo a la población.

- IV.** Se prohíbe la conexión de obras de drenaje pluvial hacia el sistema de alcantarillado municipal.

31) Los vasos de captación pluvial que se encuentran ubicados en la manzana 8, lote 1 deberá de cumplir con todo lo indicado en **el REDUS sección primera, de los Vasos de Captación Pluvial, Artículo 190 del párrafo I hasta el IX, quedando condicionado al momento de solicitar la Recepción Parcial. Deberá construirse una rampa de acceso a la plantilla del vaso, esta tendrá la función de permitir la entrada de personal dedicado al mantenimiento de toda la estructura pluvial.**

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

32) 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.**



33) El fraccionamiento contiene lotes unifamiliares predominantes de 101.00 m² a 200.00 m² en lotes unifamiliares con una urbanización por etapas de tipo **subterránea**, por lo que de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2025** para fraccionamientos con las características antes descritas la urbanización por hectárea será de **\\$ 1,542,629.49 (UN MILLÓN QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 49/100 M.N.)**, por lo que el presupuesto total de obras de urbanización será de **\\$ 10,177,130.91 (DIEZ MILLONES CIENTO SETENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA PESOS 91/100 M.N.)**. Desglosados de la siguiente manera:

- **ETAPA 1: \\$ 5,988,479.35 (CINCO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE 35/100 M.N.).**
- **ETAPA 2: \\$ 4,188,651.56 (CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UNO PESOS 56/100 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.

34) 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 2024** para fraccionamientos con lotes predominantes de 101.00 m² a 200.00 m² y con una urbanización de tipo subterránea; la garantía estará vigente durante los dos años siguientes a partir de la recepción definitiva de la obra o hasta que se corrijan los defectos y se satisfagan las responsabilidades no cumplidas, ésta no podrá ser liberada técnicamente por esta Dirección General de Desarrollo Urbano, así como en consecuencia por la Secretaría del H. Ayuntamiento, mediante acuerdo de liberación, mientras no se dé cumplimiento a la Terminación Total de las Obras de Urbanización, así como los compromisos a los que está sujeto el fraccionador por la autorización del fraccionamiento, de acuerdo con el Artículo No. 79 fracción V, inciso b, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua es el siguiente:



- **ETAPA 1: \$1,796,543.80 (UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 80/100 M.N.).**
- **ETAPA 1: \$1,256,595.47 (UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO 47/100 M.N.).**

35) Liquidar en la TESORERÍA MUNICIPAL por concepto de permiso de **obras de urbanización** de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2025** para fraccionamientos y/o condominios con lotes unifamiliares predominantes de **101.00 m² – 200.00 m²** con **una urbanización inmediata de tipo subterránea**, la cantidad aplicada del **1.5%** total de obras de urbanización antes del inicio de estas obras, por la cantidad de:

- **ETAPA 1: \$89,827.19 (OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS 19/100 M.N.).**
- **ETAPA 2: \$62,829.77 (SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 77/100 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.

36) La Junta Municipal de Agua y Saneamiento con número de oficio Factibilidad CF-FTB-122/24 con fecha 15 de agosto de 2024, 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 determinó la necesidad de que: a) ejecute por su cuenta las obras de infraestructura hidráulicas y sanitarias que a continuación se detallan, y b) cubra los derechos que cause de acuerdo con lo establecido en el Acta Tarifaria de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Juárez para el Ejercicio Fiscal 2024, de conformidad con lo siguiente:

- a) Deberá dar cumplimiento a lo estipulado en el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial respecto a la problemática **Pluvial de la Zona** y solucionar el **escorrentamiento pluvial dentro de su desarrollo**, de manera que **no se conecte con el sistema de alcantarillado de esta JMAS**.
- b) Es responsabilidad del solicitante tramitar las libranzas, ruptura de pavimento y derechos de vía para alojar toda infraestructura y en su caso pagar las afectaciones requeridas y trámites correspondientes ante las autoridades necesarias (**Municipio de Juárez**).
- c) Deberá prolongar línea de agua recuperada (Línea morada) con un diámetro de 3 pulgadas de diámetro desde línea existente en Cerradas San Ángel I hasta su predio, así como contar con cisterna o la infraestructura necesaria para almacenar agua tratada para el riego de sus áreas verdes incluso en los casos que no hubiera la disponibilidad de agua recuperada.
- d) Deberá contar con un punto de medición de agua potable a la entrada de su desarrollo para lo cual debe elaborar un registro tipo de acuerdo con especificaciones constructivas e hidráulicas (piezas y materiales incluidas en el tren de medición y regulación) de esta JMAS.
- e) 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 vigente de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Juárez**.
- f) Deberá cubrir las aportaciones económicas necesarias proporcionales a su desarrollo para el **Colector Fundadores \$67,594.94 pesos** por hectárea las cuales serán a favor de este organismo operador (Acta Tarifaria de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Juárez para el Ejercicio Fiscal 2024).
- g) **Deberá designar terreno de 400.00 m² para un pozo respetando los radios mínimos entre los pozos existentes de la zona y entregarlo protocolizado y escriturado a favor de este organismo.**



- 37) La Comisión Federal de Electricidad con número de oficio **DP-I'EHM-1831/2024** con fecha 10 de octubre de 2024, que a la letra dice: existe **FACTIBILIDAD** para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al predio ubicado en Parcela 545-0 Ejido Zaragoza Fraccionamiento Cerradas San Ángel 4, con una superficie de 65,972.620 m² en Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua.
- 38) Este dictamen técnico estará condicionado al dictamen que emita la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de Dirección Jurídica.
- 39) 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 Q**, de la LAHOTDUS.
- 40) 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.
- 41) El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura.



RESOLUTIVOS

PRIMERO: Se aprueba la autorización del **Fraccionamiento habitacional unifamiliar a denominarse “Cerradas San Ángel 4, Etapas 1 y 2”**, ya que ha dado cumplimiento a lo mencionado en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua 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.



**LOS REGIDORES INTEGRANTES DE LA COMISION REVISORA DE
FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS**

M. Porras
PROFRA. MIREYA PORRAS ARMENDÁRIZ

COORDINADORA

M. Dolores Adame
CMA. DOLORES ADAME ALVARADO

SECRETARIA

A. Jiménez Vargas
LIC. ALEJANDRO ALBERTO JIMÉNEZ VARGAS

VOCAL

